Woningmarkt-ontwikkelingen rondom het Groningenveld

1e kwartaal 1995 tot en met 2e kwartaal 2015

Woningmarkt-ontwikkelingen rondom het Groningenveld

Verklaring van tekens

Niets (blanco)	Een cijfer kan op logische gronden niet voorkomen
.	Het cijfer is onbekend, onvoldoende betrouwbaar of geheim
*	Voorlopige cijfers
**	Nader voorlopige cijfers
2014–2015	2014 tot en met 2015
2014/2015	Het gemiddelde over de jaren 2014 tot en met 2015
2014/'15	Oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2014 en eindigend in 2015
2012/'13–2014/'15	Oogstjaar, boekjaar, enz., 2012/'13 tot en met 2014/'15

In geval van afronding kan het voorkomen dat het weergegeven totaal niet overeenstemt met de som van de getallen.

Colofon

Uitgever
Centraal Bureau voor de Statistiek
Henri Faasdreef 312, 2492 JP Den Haag
www.cbs.nl

Prepress
Studio BCO, Den Haag

Ontwerp
Edenspiekermann

Inlichtingen
Tel. 088 570 70 70
Via contactformulier: www.cbs.nl/infoservice

Voorwoord

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) beschikt over een schat aan informatie over de Nederlandse woningmarkt. CBS stelt deze informatie beschikbaar, bijvoorbeeld in de vorm van nieuwsberichten of tabellen op Statline, de digitale databank van CBS. Wanneer er behoefte is aan informatie die geen onderdeel uitmaakt van de reguliere statistieken, biedt CBS de mogelijkheid onderzoek op maat uit te voeren.

De Nationaal Coördinator Groningen heeft van deze mogelijkheid gebruikt gemaakt. Hij heeft CBS gevraagd inzicht te geven in de woningmarktontwikkelingen rondom het gebied waar aardbevingen plaatsvinden door de gaswinning uit het Groningenveld.

In dit rapport wordt beschreven hoe de woningmarkt rond het Groningenveld zich tot en met het tweede kwartaal van 2015 heeft ontwikkeld. Dat gebeurt door het vergelijken van verschillende indicatoren van verkoopbaarheid en verkoopprijzen tussen de aardbevingsregio en de omliggende regio.

Dit rapport is de eerste in een reeks. Het onderzoek zal in 2016 nog twee keer worden herhaald. De rapporten worden in pdf-vorm uitgebracht via de website van CBS www.cbs.nl.

Directeur-Generaal
Dr. T.B.P.M. Tjin-A-Tsoi

Den Haag/Heerlen/Bonaire, december 2015

Inhoud

Samenvatting

Aanleiding

De aardbevingen die ontstaan door de gaswinning in het Groningenveld hebben mogelijk invloed op de omliggende woningmarkt. De nationaal Coördinator Groningen heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) daarom gevraagd onderzoek te doen naar de ontwikkeling van de verkoopbaarheid en verkoopprijzen van woningen in dit gebied. Dit rapport is de eerste in een reeks. Het onderzoek zal in 2016 nog twee keer worden herhaald.

Methode

In dit onderzoek worden de ontwikkelingen op de woningmarkt in het aardbevingsgebied (risicogebied) vergeleken met de ontwikkelingen in een referentiegebied. Het risicogebied bestaat uit alle gemeenten rondom het Groningenveld waar meer dan vijf procent van de woningen schade heeft opgelopen door de aardbevingen. Het referentiegebied bestaat uit Nederlandse gemeenten die dicht bij het risicogebied liggen en die op sociaaleconomisch en demografisch vlak te vergelijken zijn met de gemeenten uit het risicogebied.

Bij de vergelijking tussen het risico- en het referentiegebied is gefocust op de woningmarktontwikkelingen vanaf het derde kwartaal van 2012 tot en met het tweede kwartaal van 2015. Op 16 augustus 2012 vond de zwaarste aardbeving tot nu toe plaats bij het dorp Huizinge (gemeente Loppersum). De verwachting is dat eventuele effecten op de woningmarkt vooral in de periode na deze aardbeving zichtbaar zullen zijn.

De opzet van dit CBS-onderzoek is op hoofdlijnen gelijk aan onderzoek dat eerder door Ortec Finance is uitgevoerd. Hoewel de methoden op een aantal punten afwijken (zie methoderapport), wijzen de uitkomsten voor de kwartalen waar Ortec Finance eerder ook over heeft gepubliceerd in dezelfde richting.

Resultaten

Uit het onderzoek blijkt dat de woningmarkt in het aardbevingsgebied zich sinds de aardbeving bij Huizinge iets minder gunstig heeft ontwikkeld dan de woningmarkt in het referentiegebied. Dit blijkt uit een vergelijking van de ontwikkeling van zeven verkoopbaarheids- en prijsindicatoren in het risicogebied en referentiegebied. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat niet voor alle onderzochte woningmarktindicatoren kan worden gezegd dat de ontwikkeling tussen het risico- en het referentiegebied significant verschilt. Dit komt doordat de toegepaste berekeningsmethoden onzekerheid kennen. De verschillen wijzen echter wel in dezelfde richting: namelijk dat de woningmarkt in het risicogebied achter lijkt te blijven bij die in het referentiegebied. Of de verschillen tussen het risico- en het referentiegebied ook echt door de aardbevingen zijn veroorzaakt, kan op basis van dit onderzoek niet worden vastgesteld. Mogelijk kennen zij een andere oorzaak waarmee in dit onderzoek geen rekening is gehouden.

Ontwikkeling verkoopbaarheid

Tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2015 is het aandeel te koop staande woningen in het risicogebied toegenomen. In het referentiegebied is in dezelfde periode juist een daling te zien. Als er veel woningen te koop (blijven) staan, is dat een teken dat de verkoop moeizaam verloopt. Ook is de verkoopduur van woningen in het risicogebied veel sterker toegenomen dan in het referentiegebied. Ten tijde van de aardbeving bij Huizinge werden woningen in het risicogebied ongeveer 50 dagen sneller verkocht dan de woningen in het referentiegebied. Nu is dat andersom.

Huizenverkopers in het risicogebied moeten niet alleen langer wachten voordat hun woning wordt verkocht, ze moeten ook meer concessies doen in de prijs. In het tweede kwartaal van 2015 werden woningen in het risicogebied voor gemiddeld 90 procent van de vraagprijs verkocht. In het referentiegebied lag die verhouding met 92 procent iets hoger. Sinds de aardbeving in 2012 is het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs in het risicogebied nagenoeg stabiel gebleven, terwijl deze in het referentiegebied kleiner is geworden. De ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen en de tijd dat te koop staande woningen al te koop staan, verschilt niet significant tussen het risico- en referentiegebied.

Ontwikkeling verkoopprijzen

De ontwikkeling van de woningprijzen is onderzocht met behulp van een kenmerkenmodel: een model dat de gemeten prijsontwikkeling corrigeert voor de kenmerken van de verkochte woningen. Hieruit blijkt dat de verkoopprijzen in het risico- en referentiegebied sinds het derde kwartaal van 2012 gemiddeld met respectievelijk 2,4 en 0,5 procent zijn gedaald. Hoewel de prijsdaling in het risicogebied dus sterker lijkt dan in het referentiegebied, is dit verschil niet significant. Daarom kan niet met zekerheid gesteld worden dat de woningprijzen in het risicogebied zich minder gunstig hebben ontwikkeld dan in het referentiegebied. Het verschil in prijsverloop is vooral zichtbaar in 2013. In het referentiegebied daalden de prijzen tot en met het tweede kwartaal van 2013 en daarna zette het herstel in. Het referentiegebied volgde daarmee de landelijke ontwikkeling. In het risicogebied daalden de prijzen nog een jaar langer: pas in het tweede kwartaal van 2014 werd ook hier het omslagpunt bereikt. Het herstel in het risicogebied lijkt vooralsnog minder sterk te zijn dan in het referentiegebied. Dit verschil is echter klein en niet significant.

Ter ondersteuning van het kenmerkenmodel zijn de prijsontwikkelingen eveneens berekend met behulp van de zogenaamde SPAR-methode (Sales Price Appraisal Ratio). In deze methode worden de transactieprijzen van woningen vergeleken met hun WOZ-waarde. Ook uit de berekening van dit model blijkt dat de ontwikkeling van de verkoopprijzen in het risicogebied niet significant verschilt van die in het referentiegebied.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de gaswinning in het Groningenveld ontstaan aardbevingen. De zwaarste beving tot nu toe, bij het dorp Huizinge (gemeente Loppersum), vond plaats op 16 augustus 2012 en had een kracht van 3,6 op de schaal van Richter. De Nationaal Coördinator Groningen wil weten wat voor effect aardbevingen hebben op de omliggende woningmarkt. Hij heeft daarom het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevraagd onderzoek te doen naar de ontwikkeling van de huizenprijzen en de verkoopbaarheid van woningen rondom het Groningenveld. Dit rapport bespreekt de uitkomsten van het onderzoek. Bij het rapport hoort ook een tabellenset. De methoden die in het onderzoek zijn gebruikt, zijn in een apart methoderapport besproken.

Dit CBS-rapport is de eerste publicatie in een reeks en zal in 2016 nog twee keer worden herhaald. De onderzoeksopzet is grotendeels vergelijkbaar met de opzet van het onderzoek dat Ortec Finance in 2013 en 2014 in opdracht van het ministerie van Economische Zaken heeft uitgevoerd[1)]. Wel zijn er deels andere (detail)keuzes gemaakt over de gebiedsindeling, filters, verkoopbaarheidsindicatoren en de methoden die zijn gebruikt om waardeontwikkeling, trendlijnen en marges te berekenen[2)]. Ondanks de methodeverschillen, wijzen de uitkomsten voor de kwartalen waar Ortec Finance eerder ook over heeft gepubliceerd wel in dezelfde richting.

1.2 Doel

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te geven in de ontwikkelingen op de woningmarkt in het aardbevingsgebied rondom het Groningenveld. Daarbij is met behulp van twee verschillende prijsindices onder andere gekeken naar de prijsontwikkeling van de woningen. De eerste index is gebaseerd op een kenmerkenmodel, waarin de verkoopprijzen zijn gecorrigeerd voor kenmerken van de verkochte woningen. De tweede index is berekend via de zogenaamde SPAR-methode. Hierbij zijn de verkoopprijzen van woningen vergeleken met hun WOZ-waarde.

Naast de woningprijzen is ook gekeken naar het gemak waarmee woningen worden verkocht. De verkoopbaarheid is aan de hand van de volgende indicatoren onderzocht:

1. Aantal verkochte woningen als percentage van de woningvoorraad
2. Aantal te koop staande woningen als percentage van de woningvoorraad
3. Aantal dagen dat verkochte woningen te koop hebben gestaan (verkoopduur)
4. Aantal dagen dat te koop staande woningen al te koop staan (te-koopduur)
5. Verkoopprijs als percentage van de oorspronkelijke vraagprijs (prijsverhouding)

1) Voor het meest recente rapport, zie: M.K. Francke en K.M. Lee. 'De ontwikkelingen op de woningmarkt rond het Groningenveld: Actualisatie 4e kwartaal 2014'. Ortec Finance Research Center, Rotterdam, 5 maart 2015. http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2015/05/21/de-ontwikkelingen-op-de-woningmarkt-rond-het-groningenveld-actualisatie-4e-kwartaal-2014.html

2) Voor een overzicht van de belangrijkste verschillen tussen de methodiek van CBS en Ortec Finance, zie het methoderapport.

In dit rapport is een economische beschrijving van de woningmarkt gegeven. Ervaren veranderingen in de woonbeleving, leefbaarheid en verhuiswensen, vallen buiten de reikwijdte van dit onderzoek.

1.3 Aanpak

Om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen op de woningmarkt in het aardbevingsgebied rondom het Groningenveld, zijn de ontwikkelingen op de woningmarkt in het aardbevingsgebied (risicogebied) vergeleken met de ontwikkelingen in een referentiegebied.

Gebiedsindeling

Tot het risicogebied behoren de gemeenten rondom het Groningenveld waar woningschade door aardbevingen als gevolg van de gaswinning relatief vaak voorkomt, zie tabel 1.3.1 (een kaart met de geografische ligging van de gemeenten is te vinden in bijlage A). Het gaat om alle gemeenten waar tot en met het tweede kwartaal van 2015 meer dan vijf procent van de woningen schade heeft opgelopen als gevolg van een aardbeving, zoals vastgesteld door het Centrum Veilig Wonen[3)]. In deze afbakening zijn dus niet alleen de woningen meegenomen die al schade hebben opgelopen, maar ook woningen zonder schade in dezelfde gemeenten. Op deze manier is rekening gehouden met eventuele imagoschade: schade die ontstaat doordat potentiële huizenkopers complete gebieden mijden omdat ze denken dat de kans op schade door aardbevingen groot is.

Het referentiegebied bestaat uit de Nederlandse gemeenten die het dichtst bij het risicogebied liggen en die in sociaaleconomisch en demografisch opzicht vergelijkbaar zijn met de gemeenten in het risicogebied. De afbakening van het totale onderzoeksgebied is gelijk aan die van Ortec Finance[4)]. Een aantal potentiële referentiegemeenten is buiten beschouwing gelaten omdat deze sterk afwijken van de risicogemeenten. Dit zijn Groningen en Assen vanwege de stedelijkheid, Haren vanwege het relatief hoge inkomen en Aa en Hunze en Midden-Drenthe omdat in deze gemeenten aardbevingen zijn waargenomen waarvan het niet zeker is dat ze door de gaswinning in het Groningenveld zijn ontstaan.

Zowel binnen het risicogebied als binnen het referentiegebied is onderscheid gemaakt tussen krimpregio's[5)] en niet-krimpregio's. Bevolkingskrimp kan namelijk grote invloed hebben op de woningmarkt. Door dit onderscheid is gecontroleerd of eventuele verschillen

3) In komende updates van dit onderzoek zal in principe steeds van dezelfde risicogebieden worden uitgegaan, tenzij de aardbevingsschade zich sterk uitbreidt naar andere gebieden.

4) Zie: M.K. Francke en K.M. Lee. 'De waardeontwikkeling op de woningmarkt in aardbevingsgevoelige gevoelige gebieden rond het Groningenveld'. Ortec Finance Research Center, Rotterdam, 12 augustus 2013 (hoofdstuk 3) https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2013/08/22/de-waardeontwikkeling-op-de-woningmarkt-in-aardbevingsgevoelige-gebieden-rond-het-groningenveld

5) Krimpregio's zijn gebieden met een substantiële en structurele daling van de bevolking. De officiële indeling per 29 juni 2015 is hier te vinden: https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2015/06/29/indeling-gemeenten-krimpregio-s-en-anticipeerregio-s

1.3.1 Indeling onderzoeksgebied

Risicogebied		**Referentiegebied**	
Geen krimp	Krimp	Geen krimp	Krimp
Bedum	Appingedam	Borger-Odoorn	Achtkarspelen
Ten Boer	Delfzijl	Grootegast	Bellingwedde
Hoogezand-Sappemeer	Eemsmond	Leek	Dantumadiel
Slochteren	Loppersum	Marum	Dongeradeel
Winsum	De Marne	Noordenveld	Ferwerderadiel
	Menterwolde	Ooststellingwerf	Kollumerland en Nieuwkruisland
		Opsterland	Oldambt
		Smallingerland	Pekela
		Tynaarlo	Stadskanaal
		Zuidhorn	Veendam
			Vlagtwedde

tussen het risicogebied en het referentiegebied blijven bestaan als rekening wordt gehouden met het verschil in demografische ontwikkeling.

In dit rapport ligt de nadruk op de vergelijking tussen het totale risicogebied en het totale referentiegebied. Alleen wanneer de vergelijkingen tussen gebieden met en zonder krimp aanvullende inzichten geven, zijn zij in de tekst besproken. In de tabellen en figuren in de bijlages zijn alle vergelijkingen opgenomen.

Onderzoeksperiode

De periode waarvoor het onderzoek is uitgevoerd loopt van het eerste kwartaal van 1995 tot en met het tweede kwartaal van 2015. In dit rapport ligt de focus op de woningmarktontwikkelingen sinds het derde kwartaal van 2012: het kwartaal waarin de zwaarste aardbeving tot nu toe heeft plaatsgevonden. De verwachting is dat eventuele effecten op de woningmarkt vooral in de periode na deze aardbeving zichtbaar zullen zijn. Waar relevant is ook de ontwikkeling in het laatste jaar besproken (tussen het tweede kwartaal van 2014 en het tweede kwartaal van 2015).

Bronnen

Voor het onderzoek is gebruikgemaakt van vijf bronnen: een bestand met te koop gezette woningen van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), het verkopenbestand van het Kadaster, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de WOZ-registratie van de Belastingdienst en een bestand met schadegegevens van het Centrum Veilig Wonen (CVW).

Het NVM-bestand bevat alle woningen die in de onderzoeksperiode te koop hebben gestaan bij een bij de NVM aangesloten makelaar, ongeacht of de woningen verkocht zijn of niet. In dit bestand is voor elke woning een groot aantal woningkenmerken opgenomen. De dekking van het NVM-bestand is voor de jaren tot 2000 ongeveer 50 procent van de markt en neemt daarna steeds verder toe. Voor de jaren vanaf 2010 bevat het NVM-bestand ongeveer 90 procent van alle verkochte woningen in het onderzoeksgebied. Het bestand van het Kadaster bevat alle verkochte woningen in Nederland met de bijbehorende verkoopdatum en verkoopprijs. Dit bestand heeft een volledige dekking. In tegenstelling

tot de NVM registreert het Kadaster behalve het woningtype geen kenmerken van de verkochte woningen. Ook bevat het Kadasterbestand geen informatie over te koop staande woningen.

Het aantal verkochte woningen is in dit onderzoek gebaseerd op Kadasterdata. Alle andere indicatoren met betrekking tot de verkoopbaarheid van woningen zijn gebaseerd op het NVM-bestand. Vanwege de aanwezigheid van de vele woningkenmerken vormt het NVM-bestand ook de basis voor de prijsindex op basis van het kenmerkenmodel. In de SPAR-methode wordt gebruik gemaakt van gecombineerde gegevens uit het Kadasterbestand en de WOZ-registratie. Het bestand van het CVW wordt gebruikt om te bepalen welke woningen schade hebben opgelopen als gevolg van een aardbeving in het Groningenveld. De totale woningvoorraad is afgeleid uit de BAG.

De bronbestanden worden in het methoderapport in meer detail besproken, evenals de verschillende indicatoren waarvoor zij zijn gebruikt.

Onzekerheidsmarges

De toegepaste berekeningsmethode van de woningmarktindicatoren kennen – zoals elke statistische methode – onzekerheid. Dit betekent dat de werkelijke waarden van de indicatoren (en hun ontwikkeling) niet precies bekend zijn en mogelijk afwijken van de waarden die in dit onderzoek zijn berekend. Er zijn daarom voor alle waarden zogenaamde 95%-betrouwbaarheidsintervallen bepaald[6)]. Dit betekent dat de werkelijke waarde met 95 procent zekerheid tussen de onder- en bovengrens (marges) van dit interval valt. Alleen als het betrouwbaarheidsinterval van een waarde in het risicogebied, niet overlapt met die in het referentiegebied dan kan worden gesteld dat de waarden in de gebieden daadwerkelijk verschillen. De verschillen zijn dan significant.

Indexeren

De indicatoren zijn vanaf het eerste kwartaal van 1995 ieder kwartaal berekend. Om het risico- en referentiegebied goed met elkaar te kunnen vergelijken, zijn de trendlijnen in dit rapport herschaald, oftewel geïndexeerd. Voor elk gebied is de waarde van iedere indicator in het derde kwartaal van 2012 op 100 gesteld. Dit betekent bijvoorbeeld dat wanneer het indexcijfer in het tweede kwartaal van 2015 106 bedraagt, de indicator ten opzichte van het derde kwartaal van 2012 met 6 procent is toegenomen. Een indexcijfer van 94 in het tweede kwartaal van 2015 duidt juist op een daling van 6 procent ten opzichte van het derde kwartaal van 2012. Vanwege de leesbaarheid zijn in dit rapport geen figuren met oorspronkelijke waarden van de indicatoren opgenomen. Wel zijn deze waarden soms in de tekst genoemd. De figuren met de oorspronkelijke waarden zijn terug te vinden in bijlage B.

6) Zie het methoderapport voor een uitgebreidere toelichting op onzekerheidsmarges.

1.4 Opbouw rapport

Voordat wordt ingegaan op verschillen tussen de woningmarktontwikkelingen in het risicogebied en het referentiegebied is in het volgende hoofdstuk een globaal beeld geschetst van de woningmarkt in het totale onderzoeksgebied. Aan bod komen onder andere kenmerken van de woningvoorraad en verhuisbewegingen. Ook wordt gekeken naar de schade die is ontstaan als gevolg van aardbevingen door de gaswinning. De resultaten met betrekking tot de verkoopbaarheid van woningen komen aan bod in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 gaat in op de waardeontwikkeling van de woningen.

Het rapport bevat een aantal bijlagen. In bijlage A is een kaartje opgenomen met de indeling van het onderzoeksgebied. Bijlage B bevat de trendlijnen van alle indicatoren en prijsindices vanaf het eerste kwartaal van 1995. De ontwikkelingen in de gebieden met en zonder krimp sinds het derde kwartaal van 2012 zijn te vinden in bijlage C.

2.

Woningmarkt-kenmerken onderzoeksgebied

2.1 Inleiding

Voordat wordt ingegaan op de woningmarktontwikkelingen in het risico- en het referentiegebied, is in dit hoofdstuk eerst een beeld van de woningmarkt in het totale onderzoeksgebied geschetst. Belangrijke kenmerken van de woningvoorraad komen aan bod en worden vergeleken met die in heel Nederland. Ook is een overzicht gemaakt van de woningschade die door de aardbevingen in het risicogebied is ontstaan. Ten slotte is stilgestaan bij enkele ontwikkelingen die geen verband houden met de aardbevingen, maar wel van invloed zijn op de woningmarkt.

2.2 Woningvoorraad

Dit onderzoek richt zich op ontwikkelingen op de koopwoningmarkt. In 2014 bestond 56 procent van de totale Nederlandse woningvoorraad uit koopwoningen. Ook in het onderzoeksgebied is het aantal koopwoningen groter dan het aantal huurwoningen. Het hoogste aandeel koopwoningen in het onderzoeksgebied is te vinden in Ten Boer (78 procent). Appingedam is de enige gemeente in het onderzoeksgebied met meer huur- dan koopwoningen (52 versus 48 procent).

De woningen in het onderzoeksgebied zijn over het algemeen iets ouder dan in de rest van Nederland. Van alle woningen in Nederland is 67 procent voor 1985 gebouwd en 19 procent voor 1945. In het onderzoeksgebied is dit respectievelijk 72 en 22 procent.

Gezien het landelijke karakter van het gebied, verbaast het niet dat het overgrote deel van de woningvoorraad in het onderzoeksgebied uit eengezinswoningen bestaat. Maar liefst 85 procent van de woningen is een eengezinswoning, tegen 65 procent in heel Nederland. De woningen in het onderzoeksgebied zijn ook relatief groot. Waar in heel Nederland één op de vijf woningen een oppervlakte van meer dan 150 m^2 heeft, is dit in het onderzoeksgebied één op de vier.

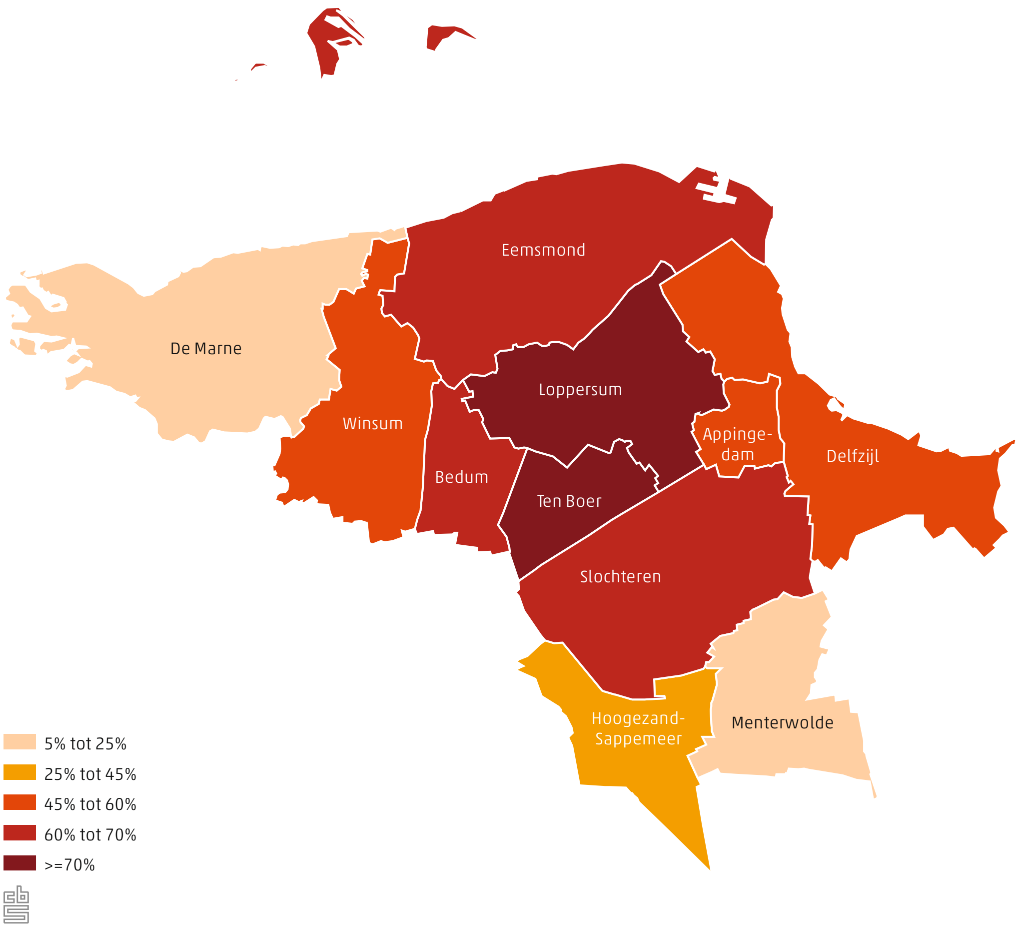
Mutaties in de woningvoorraad zijn in heel Nederland van beperkte omvang. In 2014 werd nog geen procent van de woningen bijgebouwd (0,6 procent) of gesloopt (0,2 procent). Ook in het onderzoeksgebied werden in totaal meer woningen bijgebouwd (0,3 procent) dan gesloopt (0,1 procent).

Van de huishoudens in het onderzoeksgebied die in 2013 verhuisden, bleef 49 procent binnen de oude gemeente. Met 58 procent is dit aandeel in heel Nederland duidelijk hoger. Het totale aantal verhuizingen (binnen Nederland) van huishoudens die uit het onderzoeksgebied komen is tussen 2011 en 2013 afgenomen met 3 procent, terwijl het aantal verhuizingen in heel Nederland in die periode is toegenomen met 1 procent.

2.3 Schade aan woningen in het risicogebied

De aardbevingen rondom het Groningenveld hebben gezorgd voor schade aan woningen in de regio. In totaal heeft 48 procent van de koopwoningen in het risicogebied schade gehad. De gemeente met het hoogste aandeel koopwoningen met schade is Loppersum (84 procent), gevolgd door Ten Boer (71 procent) en Eemsmond (69 procent), zie figuur 2.3.1. Per woning is ook het totale bedrag aan schade vastgesteld. Het mediane schadebedrag van alle beschadigde koopwoningen in het risicogebied bedraagt 5 784 euro. De mediane schade is het grootst in de gemeenten Loppersum (8 132 euro), Eemsmond (6 830 euro) en Slochteren (6 476 euro).

2.3.1 Aandeel koopwoningen met schade



2.4 Woningmarktontwikkelingen

Mogelijk hebben de aardbevingen rondom het Groningenveld invloed op de woningmarkt in het gebied. Het is echter lastig om deze te scheiden van de invloed van andere

ontwikkelingen zoals de economische crisis en bevolkingskrimp. De economische crisis ging gepaard met dalende vraag- en verkoopprijzen van woningen en met meer en langer te koop staande woningen. Sinds het derde kwartaal van 2013 herstelt de landelijke woningmarkt zich weer enigszins van de crisis. Ook de krimpende bevolking in bepaalde delen van Nederland (waaronder enkele gemeenten in Oost-Groningen) heeft als gevolg dat de woningprijzen dalen en woningen langer te koop staan. Dit komt doordat het aanbod van woningen groter wordt, terwijl de vraag naar woningen juist afneemt.

Zowel binnen het risico- als het referentiegebied bevinden zich gemeenten met en zonder bevolkingskrimp. Hierdoor kunnen de ontwikkelingen binnen het risico- en referentiegebied uiteenlopen. Hierom zijn niet alleen de ontwikkelingen in het totale referentiegebied met die in het totale risicogebied vergeleken, maar ook de afzonderlijke ontwikkelingen in de risico- en referentiegebieden met en zonder krimp.

3.

Ontwikkelingen in de verkoopbaarheid van woningen

3.1 Inleiding

Zijn de woningen in het aardbevingsgebied rondom het Groningenveld moeilijker te verkopen dan woningen in een vergelijkbaar gebied zonder aardbevingen? In dit hoofdstuk zijn indicatoren beschreven waarmee de verkoopbaarheid van woningen is gemeten. Zo is gekeken naar de hoeveelheid te koop staande en verkochte woningen, de verkoopduur en de verhouding tussen verkoopprijs en vraagprijs.

De ontwikkeling van de verschillende indicatoren binnen het risicogebied is vergeleken met het referentiegebied. Daarbij vormt het derde kwartaal van 2012 het uitgangspunt. Voor iedere indicator is in een tabel aangegeven hoe deze tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2015 is veranderd. Het verloop van de ontwikkeling in deze periode is steeds in een figuur met trendlijnen weergegeven.

De trendlijnen van de indicatoren zijn berekend vanaf het eerste kwartaal van 1995. Om het risico- en referentiegebied goed met elkaar te kunnen vergelijken, zijn de trendlijnen in dit hoofdstuk herschaald, oftewel geïndexeerd[1)]. Dat wil zeggen dat voor elk gebied de waarde van de indicator in het derde kwartaal van 2012 op 100 is gesteld.

In paragraaf 1.3 van dit rapport is al uitgelegd dat de berekening van de indicatoren een schatting is die enige onzekerheid kent (zie ook het methoderapport). Met die onzekerheid is rekening gehouden bij de interpretatie van de resultaten. In de figuren en tabellen is de onzekerheid op de absolute waarden en ontwikkelingen van de indicatoren weergegeven met betrouwbaarheidsmarges. Deze marges geven de boven- en ondergrenzen weer waartussen de waarden met 95 procent zekerheid liggen. Wanneer de marges van de waarden in het risico- en referentiegebied elkaar niet overlappen, zijn de verschillen significant.

3.2 Aantal te koop staande en verkochte woningen

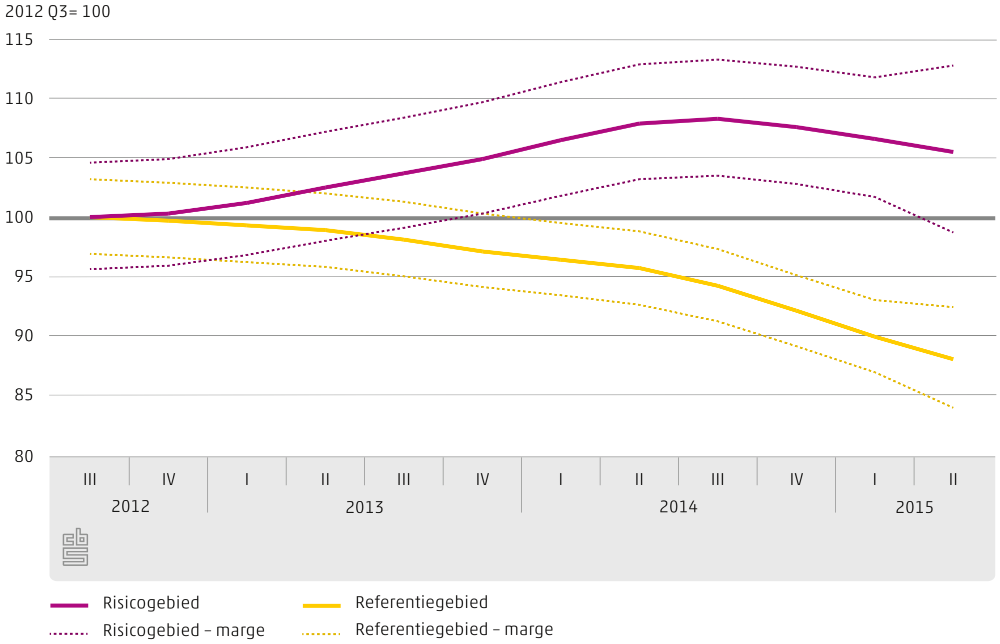
Hoe gemakkelijk woningen worden verkocht, kan uiteraard worden bepaald aan de hand van het aantal verkochte woningen. Hoe groter de verkoopbaarheid, hoe meer woningen er worden verkocht. Er kan ook worden gekeken naar het aantal te koop staande woningen. Als er veel woningen te koop blijven staan, is dat een van de tekenen dat de verkoop moeizaam verloopt.

Aan het eind van het tweede kwartaal van 2015 stonden er ruim tweeduizend woningen te koop in het risicogebied en ruim zesduizend in het referentiegebied. In beide gebieden gaat het om ongeveer 3 procent van de totale woningvoorraad (grafiek B.1a in Bijlage B). Het aandeel te koop staande woningen in het risicogebied is sinds de grote aardbeving

1) Zie paragraaf 1.3 voor meer informatie over indexeren.

in 2012 met ruim 5 procent toegenomen, terwijl in het referentiegebied juist sprake is van een afname, zie tabel 3.2.2. Uit grafiek 3.2.1 blijkt dat de toename in het risicogebied duurde tot halverwege 2014. Vanaf de tweede helft van 2014 daalt het aandeel te koop staande woningen ook in het risicogebied. Deze daling is echter niet sterker dan die in het referentiegebied waardoor de achterstand op het referentiegebied niet wordt ingelopen.

3.2.1 Aantal te koop staande woningen als percentage van de woningvoorraad

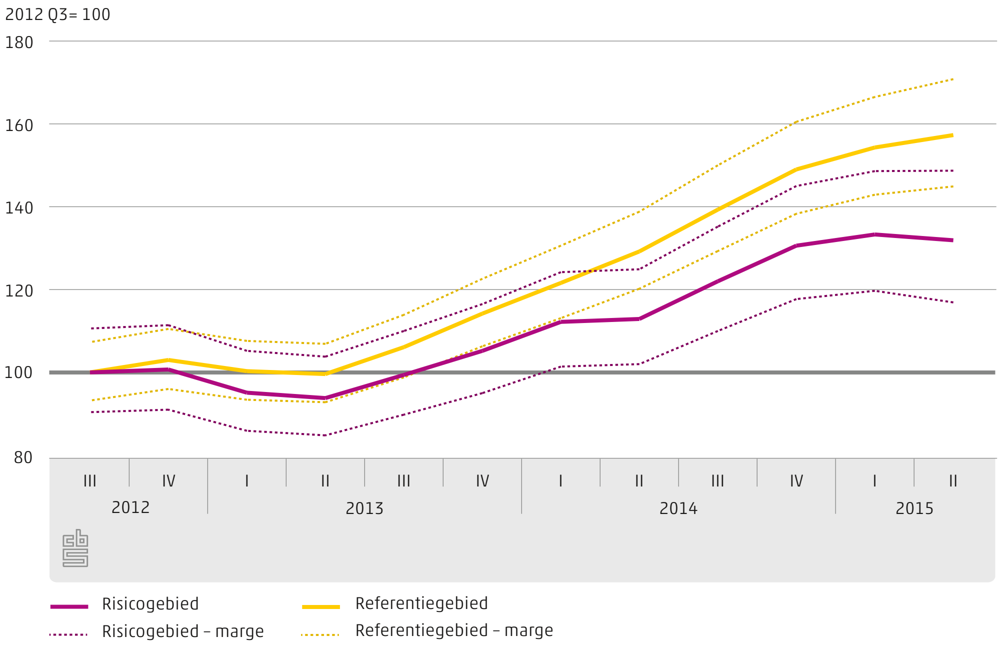


3.2.2 Ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen als percentage van de woningvoorraad

	Ontwikkeling	Betrouwbaarheidsmarge	
		ondermarge	bovenmarge
	%		
3e kwartaal 2012–2e kwartaal 2015			
risicogebied	5,5	–3,0	14,1
referentiegebied	–12,0	–17,2	–6,8
2e kwartaal 2014–2e kwartaal 2015			
risicogebied	–2,2	–8,9	4,5
referentiegebied	–8,0	–11,5	–4,5

De daling van het aandeel te koop staande woningen in het referentiegebied gaat gepaard met een toename van het aandeel verkochte woningen, zie grafiek 3.2.3 en tabel 3.2.4. Terwijl in het derde kwartaal van 2012 ongeveer 0,3 procent van de totale woningvoorraad in het referentiegebied werd verkocht, ligt dit aandeel in het tweede kwartaal van 2015 op ongeveer 0,5 procent (grafiek B.2a, Bijlage B). Ook in het risicogebied is het verkooppercentage toegenomen. Deze toename lijkt iets minder sterk dan in het referentiegebied, maar dit verschil is niet significant (tabel 3.2.4).

3.2.3 Aantal verkochte woningen als percentage van de woningvoorraad



3.2.4 Ontwikkeling van het aantal verkochte woningen als percentage van de woningvoorraad

	Ontwikkeling	Betrouwbaarheidsmarge	
		ondermarge	bovenmarge
	%		
3e kwartaal 2012–2e kwartaal 2015			
risicogebied	31,9	14,7	49,0
referentiegebied	57,3	41,4	73,2
2e kwartaal 2014–2e kwartaal 2015			
risicogebied	16,8	–3,1	36,7
referentiegebied	21,8	4,8	38,8

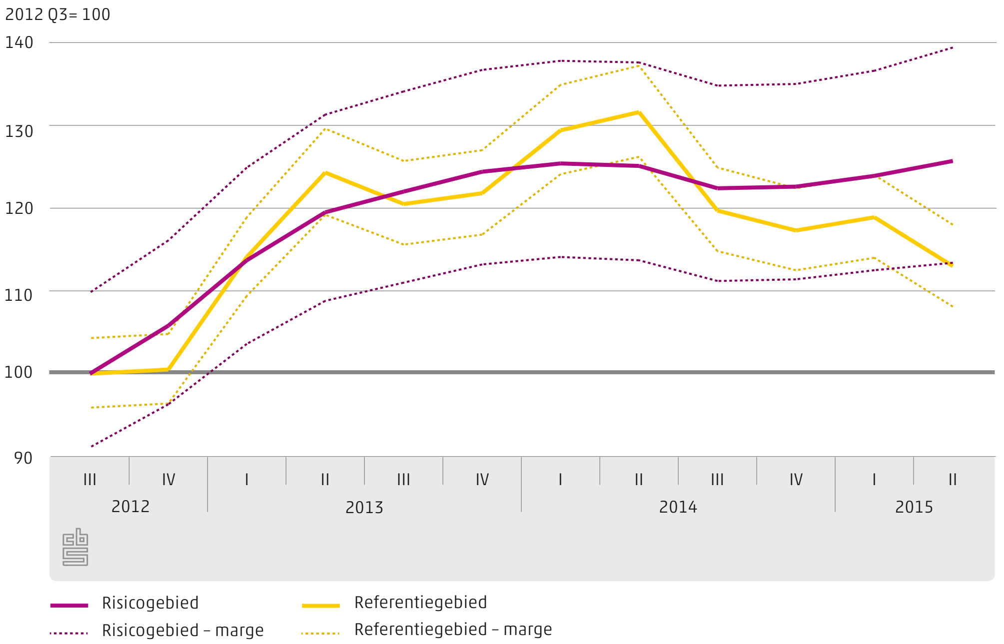
3.3 Aantal dagen dat een woning te koop staat

Naast het aantal te koop staande en verkochte woningen is ook gekeken naar het aantal dagen dat te koop staande woningen al te koop staan (te-koopduur, grafiek 3.3.1 en tabel 3.3.2) en het aantal dagen dat reeds verkochte woningen te koop hebben gestaan (verkoopduur, grafiek 3.3.3 en tabel 3.3.4).

Aan het eind van het tweede kwartaal van 2015 stonden de te koop staande woningen in zowel het risicogebied als het referentiegebied gemiddeld ruim 500 dagen te koop (grafiek B.3a, Bijlage B). Dat is ruim twee keer zo lang als de verkochte woningen in dat kwartaal (grafiek B.4a, Bijlage B). In beide gebieden ligt de te-koopduur aanzienlijk hoger

dan ten tijde van de aardbeving in 2012. Zoals blijkt uit grafiek 3.3.1, was de ontwikkeling in het risicogebied tot halverwege 2014 nagenoeg hetzelfde als in het referentiegebied. In de periode daarna blijft de te-koopduur in het risicogebied stabiel, terwijl in het referentiegebied een daling is ingezet. Dit verschil is echter niet significant (tabel 3.3.2).

3.3.1 Mediane te-koopduur

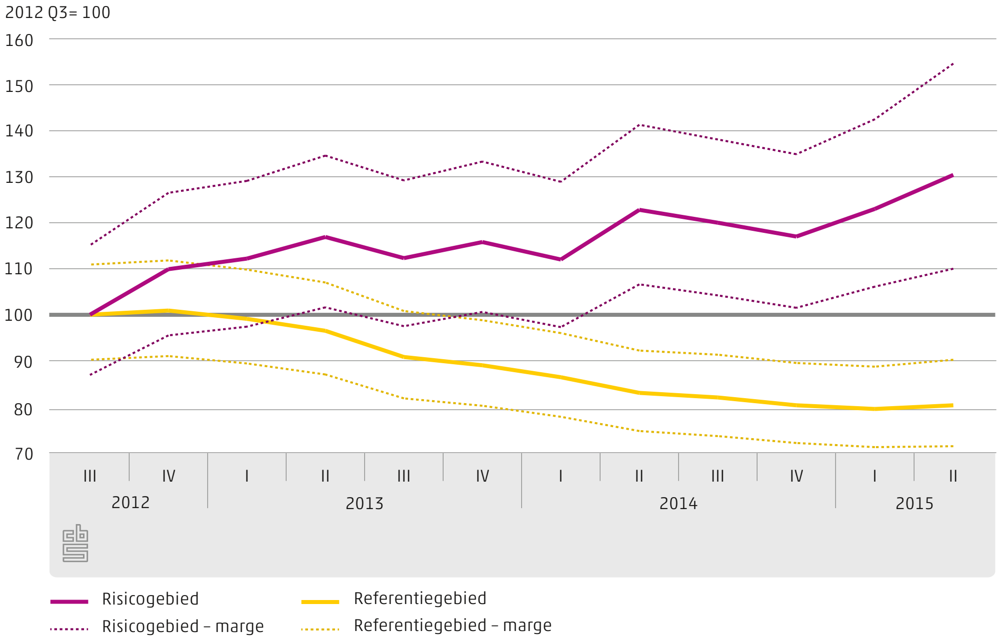


3.3.2 Ontwikkeling van de mediane te-koopduur

	Ontwikkeling	Betrouwbaarheidsmarge	
		ondermarge	bovenmarge
	%		
3e kwartaal 2012–2e kwartaal 2015			
risicogebied	25,7	9,2	42,2
referentiegebied	13,0	6,7	19,3
2e kwartaal 2014–2e kwartaal 2015			
risicogebied	0,5	–16,5	17,5
referentiegebied	–14,1	–19,4	–8,8

De verkoopduur van de verkochte woningen laat een duidelijker en significant verschil zien tussen het risicogebied en het referentiegebied (tabel 3.3.4). Sinds het derde kwartaal van 2012 is de verkoopduur in het risicogebied stevig opgelopen, terwijl deze in het referentiegebied is gedaald (zie ook grafiek 3.3.3). Woningen in het risicogebied werden ten tijde van de aardbeving in augustus 2012 ongeveer 50 dagen sneller verkocht dan de woningen in het referentiegebied (grafiek B4.a, Bijlage B). Nu is dat andersom.

3.3.3 Mediane verkoopduur



3.3.4 Ontwikkeling van de mediane verkoopduur

	Ontwikkeling	Betrouwbaarheidsmarge	
		ondermarge	bovenmarge
	%		
3e kwartaal 2012–2e kwartaal 2015			
risicogebied	30,4	2,3	58,5
referentiegebied	–19,7	–33,4	–6,1
2e kwartaal 2014–2e kwartaal 2015			
risicogebied	6,2	–18,0	30,4
referentiegebied	–3,3	–18,0	11,4

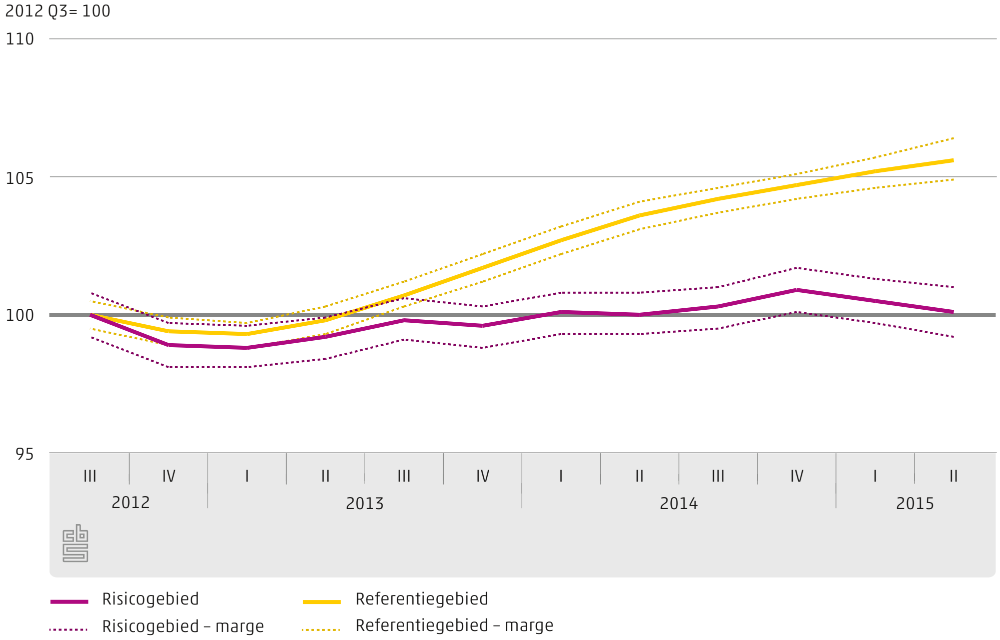
3.4 Verhouding tussen verkoopprijs en vraagprijs

De verkoopbaarheid van een woning is ook af te lezen aan het verschil tussen de verkoopprijs en de oorspronkelijke vraagprijs. Een woning wordt over het algemeen voor een lagere prijs verkocht dan waarvoor deze te koop is gezet. De gedachte is dat de verkoopprijs van een makkelijk te verkopen woning dichter bij de oorspronkelijke vraagprijs zal liggen dan die van een moeilijk te verkopen woning. In het eerste geval heeft de koper namelijk weinig ruimte om over de prijs te onderhandelen.

In het tweede kwartaal van 2015 bedraagt de verkoopprijs van de woningen in het referentiegebied gemiddeld 92 procent van de originele vraagprijs (grafiek B.5a, Bijlage B). In het risicogebied ligt die prijsverhouding met 90 procent iets lager. In het risicogebied

heeft de prijsverhouding zich de afgelopen jaren minder gunstig ontwikkeld dan in het referentiegebied, zie grafiek 3.4.1 en tabel 3.4.2. Terwijl de prijsverhouding in het risicogebied nagenoeg stabiel is gebleven, is deze in het referentiegebied duidelijk toegenomen.

3.4.1 Mediane prijsverhouding



3.4.2 Ontwikkeling van de mediane prijsverhouding

	Ontwikkeling	Betrouwbaarheidsmarge	
		ondermarge	bovenmarge
	%		
3e kwartaal 2012–2e kwartaal 2015			
risicogebied	0,1	–1,2	1,3
referentiegebied	5,6	4,8	6,5
2e kwartaal 2014–2e kwartaal 2015			
risicogebied	0,0	–1,1	1,2
referentiegebied	2,0	1,1	2,8

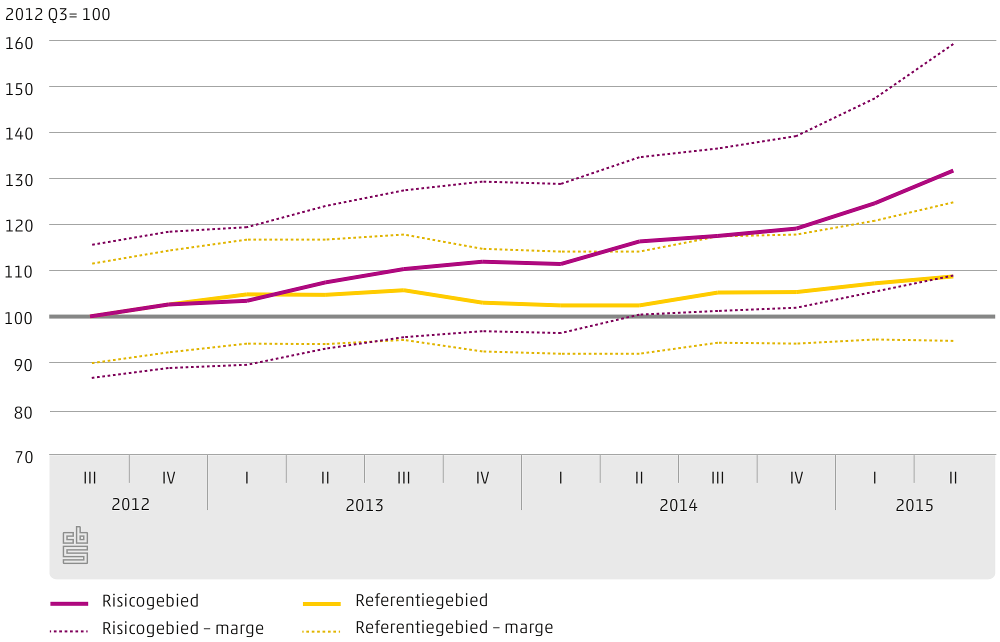
3.5 Verschil tussen gebieden met en zonder krimp

Zowel binnen het risicogebied als het referentiegebied liggen regio's waar de bevolking sterk afneemt. De woningmarkt in deze krimpregio's ontwikkelt zich over het algemeen minder gunstig dan die in de niet-krimpregio's. Als echter alleen naar de krimpregio's

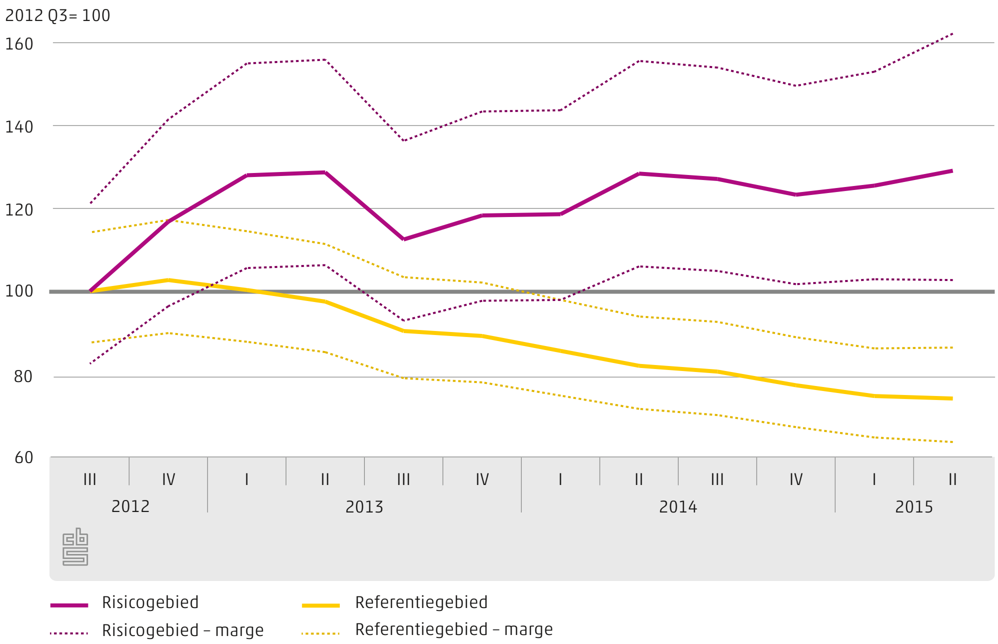
wordt gekeken, blijkt dat alle in dit hoofdstuk genoemde verschillen tussen de woningmarktontwikkelingen in het risicogebied en het referentiegebied blijven bestaan. Wel is door het kleinere aantal waarnemingen alleen het verschil in de verhouding tussen vraag- en verkoopprijs significant. Hetzelfde geldt voor de niet-krimpregio's.

Alle vergelijkingen tussen de krimp- en niet-krimpregio's zijn te vinden in bijlage C. Ter illustratie is hier de verkoopduur van verkochte woningen beschreven (zie grafiek 3.5.1 en 3.5.2 en tabel 3.5.3). In de krimpregio's neemt de verkoopduur toe in zowel het

3.5.1 Mediane verkoopduur, gebieden met krimp



3.5.2 Mediane verkoopduur, gebieden zonder krimp



risicogebied als het referentiegebied. In het risicogebied lijkt de toename het sterkst, maar het verschil is niet significant. In de niet-krimpregio's lijkt de verkoopduur zich eveneens minder gunstig te ontwikkelen in het risicogebied dan in het referentiegebied. Ook dit verschil is niet significant.

3.5.3 Ontwikkeling van de mediane verkoopduur, gebieden met en zonder krimp

	Gebieden met krimp			Gebieden zonder krimp		
	ontwikkeling	betrouwbaarheidsmarge		ontwikkeling	betrouwbaarheidsmarge	
		ondermarge	bovenmarge		ondermarge	bovenmarge
	%					
3e kwartaal 2012–2e kwartaal 2015						
risicogebied	31,7	2,8	60,5	29,1	−8,8	66,9
referentiegebied	8,7	−8,2	25,6	−25,9	−43,3	−8,4
2e kwartaal 2014–2e kwartaal 2015						
risicogebied	13,3	−14,3	40,8	0,5	−33,3	34,3
referentiegebied	6,2	−10,6	22,9	−9,6	−25,9	6,7

3.6 Conclusie

In dit hoofdstuk is de ontwikkeling van de verkoopbaarheid van woningen in het aardbevingsgebied vergeleken met de ontwikkeling in het referentiegebied. Dat is gedaan met behulp van vijf verschillende indicatoren. Hoewel niet alle indicatoren zich in het risicogebied significant anders hebben ontwikkeld dan in het referentiegebied, wijzen de verschillen wel allemaal in dezelfde richting. In het risicogebied is bijvoorbeeld een toename van het aantal te koop staande woningen en de verkoopduur te zien, terwijl in het referentiegebied sprake is van een daling. Daarnaast heeft de verhouding tussen verkoopprijs en vraagprijs van woningen zich voor verkopers in het risicogebied minder gunstig ontwikkeld dan in het referentiegebied. Sinds de aardbeving bij Huizinge in 2012 ontwikkelen de meeste verkoopbaarheidsindicatoren in het risicogebied zich dus wat minder gunstig dan in het referentiegebied. Of dit verschil ook echt veroorzaakt is door de aardbevingen, of dat hier een andere oorzaak aan ten grondslag ligt, kan op basis van dit onderzoek niet worden vastgesteld.

4. Prijsontwikkelingen van verkochte woningen

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de vraag hoe de prijzen van verkochte bestaande koopwoningen zich in het gebied rondom het Groningenveld hebben ontwikkeld ten opzichte van de verkoopprijzen van bestaande koopwoningen in het referentiegebied. De ontwikkeling van de woningprijzen zijn in beeld gebracht met een prijsindex, die is berekend met behulp van een kenmerkenmodel[1)].

Een kenmerkenmodel corrigeert de gemeten prijsontwikkeling voor veranderingen in de kenmerken die woningen bezitten. Voorbeelden van woningkenmerken zijn het woningtype, de grootte van de woning en de staat van het onderhoud. Door te corrigeren voor zulke kenmerken, is voorkomen dat er een ontwikkeling wordt gemeten die is veroorzaakt doordat in het ene kwartaal woningen met andere kenmerken worden verkocht dan in het andere kwartaal. Er is ook een prijsindex berekend met behulp van de zogenaamde SPAR-methode, waarbij transactieprijzen van woningen zijn vergeleken met hun WOZ-waarde. Dit hoofdstuk beschrijft de resultaten van het kenmerkenmodel en gebruikt het SPAR-model ter ondersteuning. De figuren en tabellen behorend bij het SPAR-model, zijn te vinden in bijlage C[2)].

Net als in hoofdstuk 3 is de ontwikkeling van de woningprijzen bekeken ten opzichte van het derde kwartaal in 2012. De tabellen in dit hoofdstuk geven aan hoeveel de prijsindices in het risico- en referentiegebied tussen het derde kwartaal van 2012 en het tweede kwartaal van 2015 zijn veranderd. In de figuren is met trendlijnen het verloop van de ontwikkeling tussen deze twee momenten weergegeven.

De indices zijn berekend vanaf 1995. Om het risico- en het referentiegebied goed te kunnen vergelijken zijn de indices herschaald waarbij de waarde in het derde kwartaal van 2012 op 100 is gesteld[3)].

Er is altijd sprake van enige onzekerheid rond een prijsindex[4)]. Bij de interpretatie van de resultaten is daar rekening mee gehouden. In de tabellen en de grafieken zijn betrouwbaarheidsmarges weergegeven. De marges geven de onder- en bovengrens weer waar de waarden met 95 procent zekerheid tussen liggen. De waargenomen verschillen zijn significant wanneer de marges van het risico- en referentiegebied elkaar niet overlappen.

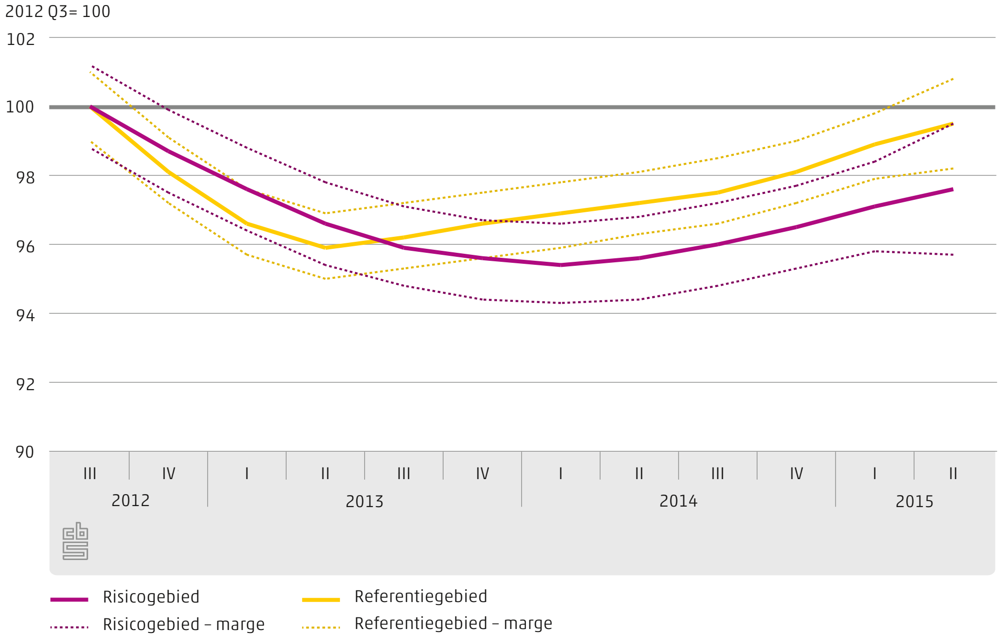
4.2 Prijsontwikkeling

De prijzen van verkochte woningen in het risicogebied lagen volgens het kenmerkenmodel 2,4 procent lager in het tweede kwartaal van 2015 dan in het derde kwartaal van

1) Een kenmerkenmodel wordt ook wel een hedonisch model genoemd. Verdere uitleg over het kenmerkenmodel is te vinden in het methoderapport.
2) Het kenmerkenmodel en de SPAR-index zijn niet één op één te vergelijken omdat gebruik is gemaakt van verschillende datasets. Verdere uitleg is te vinden in het methoderapport.
3) Zie paragraaf 1.3 voor meer informatie over indexeren.
4) Verdere uitleg is te vinden in de inleiding en in het methoderapport.

2012, zie grafiek 4.2.1 en tabel 4.2.2. De prijzen in het referentiegebied daalden in deze periode licht, namelijk 0,5 procent. Het verschil in prijsontwikkeling tussen het risico- en referentiegebied is echter niet significant. Ook uit het SPAR-model blijkt dat de ontwikkeling van de verkoopprijzen in het risicogebied niet significant verschilt van die in het referentiegebied.

4.2.1 Prijsindex verkochte woningen volgens het kenmerkenmodel



4.2.2 Ontwikkeling prijzen verkochte woningen volgens het kenmerkenmodel

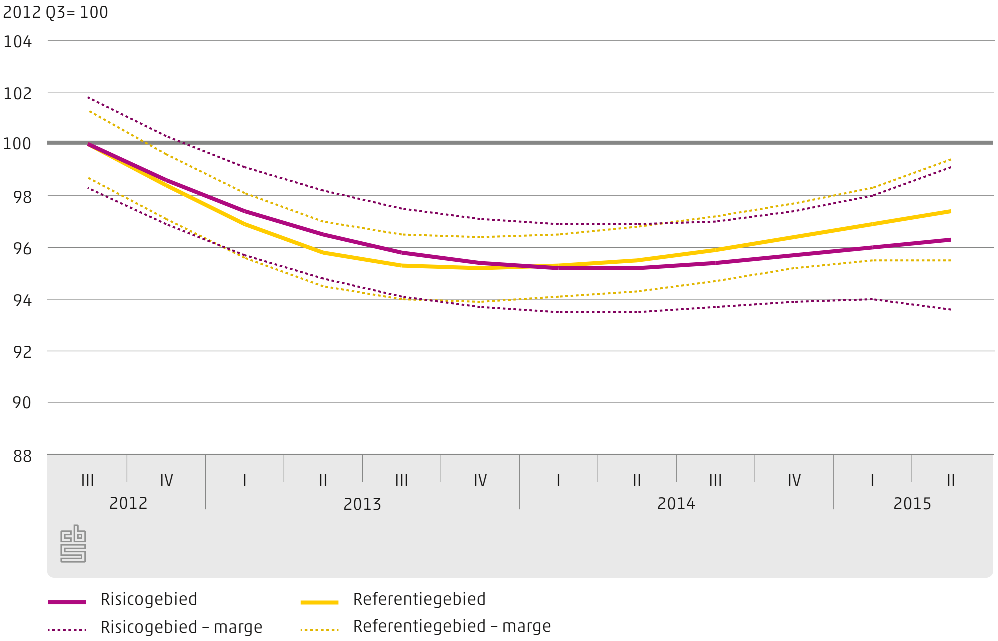
	Ontwikkeling	Betrouwbaarheidsmarge	
		ondermarge	bovenmarge
	%		
3e kwartaal 2012–2e kwartaal 2015			
risicogebied	–2,4	–4,4	–0,4
referentiegebied	–0,5	–2,1	1,1
2e kwartaal 2014–2e kwartaal 2015			
risicogebied	2,1	–0,2	4,3
referentiegebied	2,3	0,7	3,9

In grafiek 4.2.1 is te zien dat de ontwikkeling van verkoopprijzen met name in 2013 verschilt. De prijzen in het referentiegebied bereikten in het tweede kwartaal van 2013 een dieptepunt. Dit is ook het kwartaal waarin de prijzen landelijk een dieptepunt bereikten. Daarna zette het herstel in. In het risicogebied liet dat herstel nog op zich wachten. De prijzen in het risicogebied bereikten pas in het eerste kwartaal van 2014 een dieptepunt. Daarna is er ook in dit gebied herstel te zien. Alhoewel het herstel vooralsnog iets minder sterk is dan in het referentiegebied, is dit verschil klein en niet significant. Ook het SPAR-

model wijst op een minder sterke toename van de prijzen van bestaande koopwoningen in het risicogebied ten opzichte van een jaar geleden, maar ook dit verschil is niet significant.

Zowel het risicogebied als het referentiegebied is opgesplitst in een groep gemeenten met en zonder bevolkingskrimp. In zowel de vergelijking van beide krimpregio's als de vergelijking van beide regio's zonder krimp, lijkt het risicogebied achter te blijven bij het referentiegebied (zie grafieken 4.2.3 en 4.2.5 en tabellen 4.2.4 en 4.2.6). Het deel van het risicogebied met bevolkingskrimp blijft met name het laatste jaar wat meer achter bij het referentiegebied. De prijzen in het deel van het risicogebied zonder bevolkingskrimp ontwikkelden zich tot begin 2014 minder gunstig dan in het referentiegebied. Het laatste jaar is de ontwikkeling echter gelijk aan het referentiegebied. Ook het SPAR-model lijkt hierop te wijzen. Deze uitkomsten zijn echter onzeker: voor beide modellen geldt dat de verschillen die tussen de gebieden naar voren komen niet significant zijn.

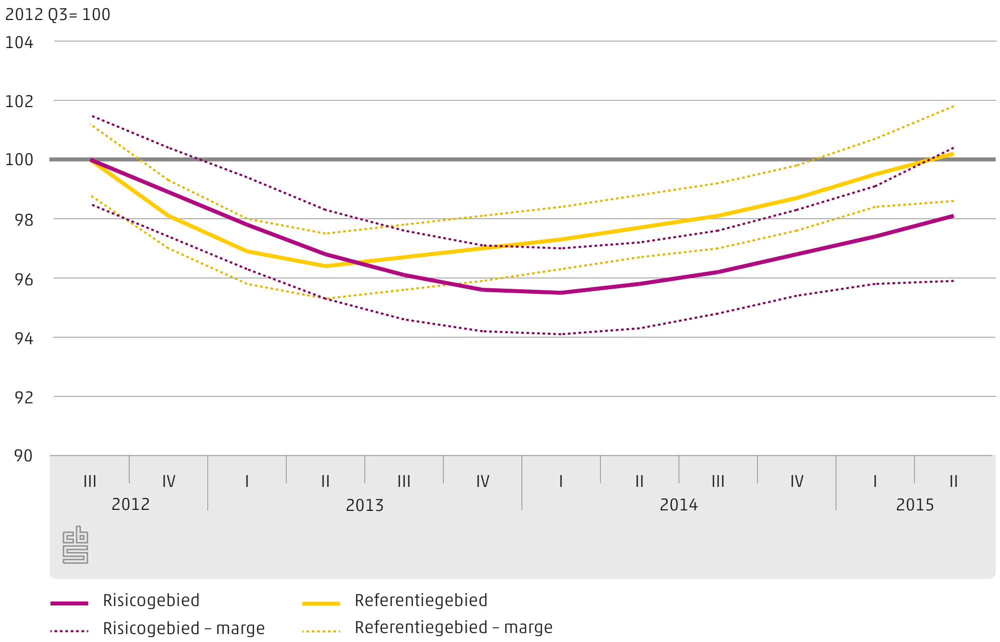
4.2.3 Prijsindex verkochte woningen volgens het kenmerkenmodel, gebieden met krimp



4.2.4 Ontwikkeling prijzen van verkochte woningen volgens het kenmerkenmodel, gebieden met krimp

	Ontwikkeling	Betrouwbaarheidsmarge	
		ondermarge	bovenmarge
	%		
3e kwartaal 2012–2e kwartaal 2015			
risicogebied	–3,7	–6,5	–0,9
referentiegebied	–2,6	–4,9	–0,2
2e kwartaal 2014–2e kwartaal 2015			
risicogebied	1,2	–2,1	4,5
referentiegebied	2,0	–0,3	4,3

4.2.5 Prijsindex verkochte woningen volgens het kenmerkenmodel, gebieden zonder krimp



4.2.6 Ontwikkeling prijzen verkochte woningen volgens het kenmerkenmodel, gebieden zonder krimp

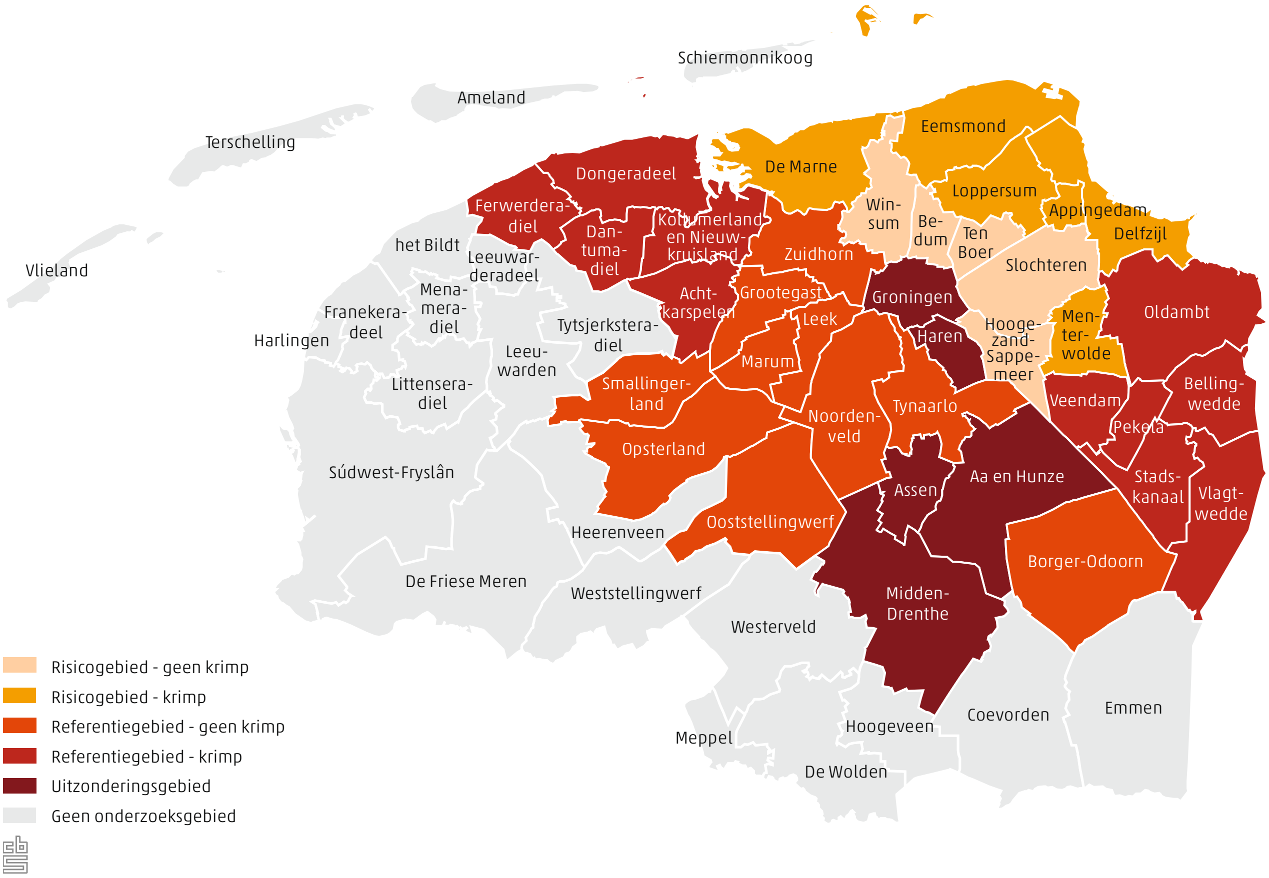
	Ontwikkeling	Betrouwbaarheidsmarge	
		ondermarge	bovenmarge
	%		
3e kwartaal 2012–2e kwartaal 2015			
risicogebied	–1,9	–4,4	0,7
referentiegebied	0,2	–1,7	2,1
2e kwartaal 2014–2e kwartaal 2015			
risicogebied	2,5	–0,2	5,2
referentiegebied	2,5	0,6	4,5

4.3 Conclusie

De prijzen van bestaande koopwoningen in het gebied rondom het Groningenveld zijn vergeleken met de prijzen van woningen in het referentiegebied. De prijzen in het gebied rondom het Groningenveld ontwikkelen zich iets minder gunstig dan de prijzen in het referentiegebied. Dit geldt zowel voor het gebied als geheel, als voor de regio's met en zonder bevolkingskrimp. Alle gevonden verschillen vallen echter binnen de onzekerheidsmarges. Er kan dus niet met zekerheid gesteld worden dat de woningprijzen in het gebied rondom het Groningenveld zich sinds de aardbeving van 2012 daadwerkelijk minder gunstig ontwikkelen dan in het referentiegebied.

Bijlage A. Indeling onderzoeksgebied

Gebiedsindeling onderzoeksgebied

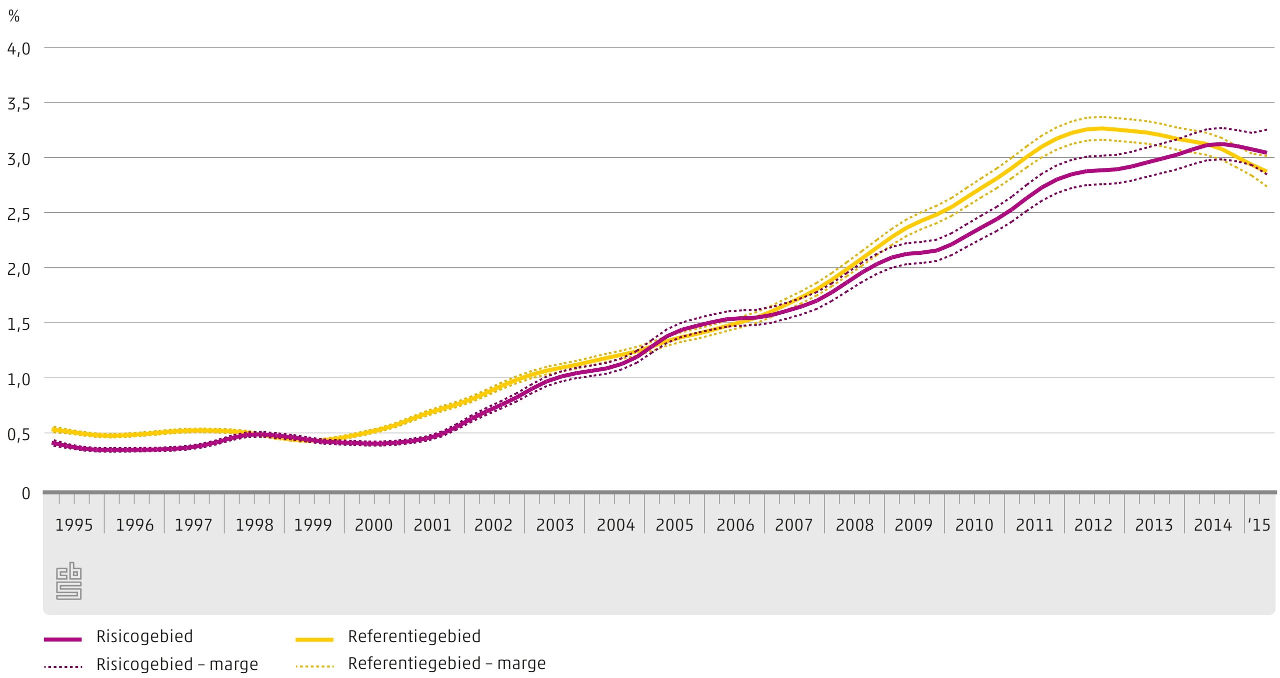


Bijlage B.

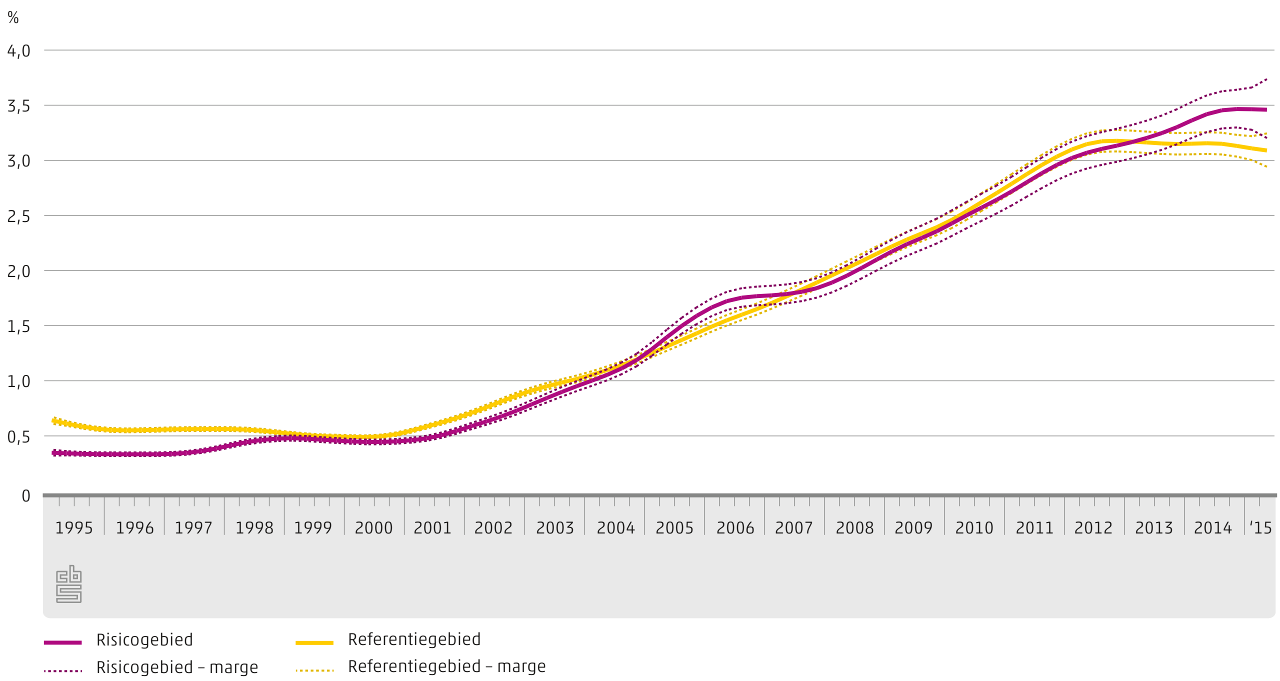
Trendlijnen vanaf 1995

Deze bijlage bevat voor alle indicatoren en prijsindices de trendlijnen van het eerste kwartaal 1995 tot en met het tweede kwartaal 2015. Per indicator worden het totale risicogebied en het totale referentiegebied tegen elkaar afgezet (figuren a). Daarnaast wordt er ook onderscheid gemaakt tussen de krimpregio's (figuren b) en niet-krimpregio's (figuren c). De achterliggende cijfers zijn te vinden in de tabellenset.

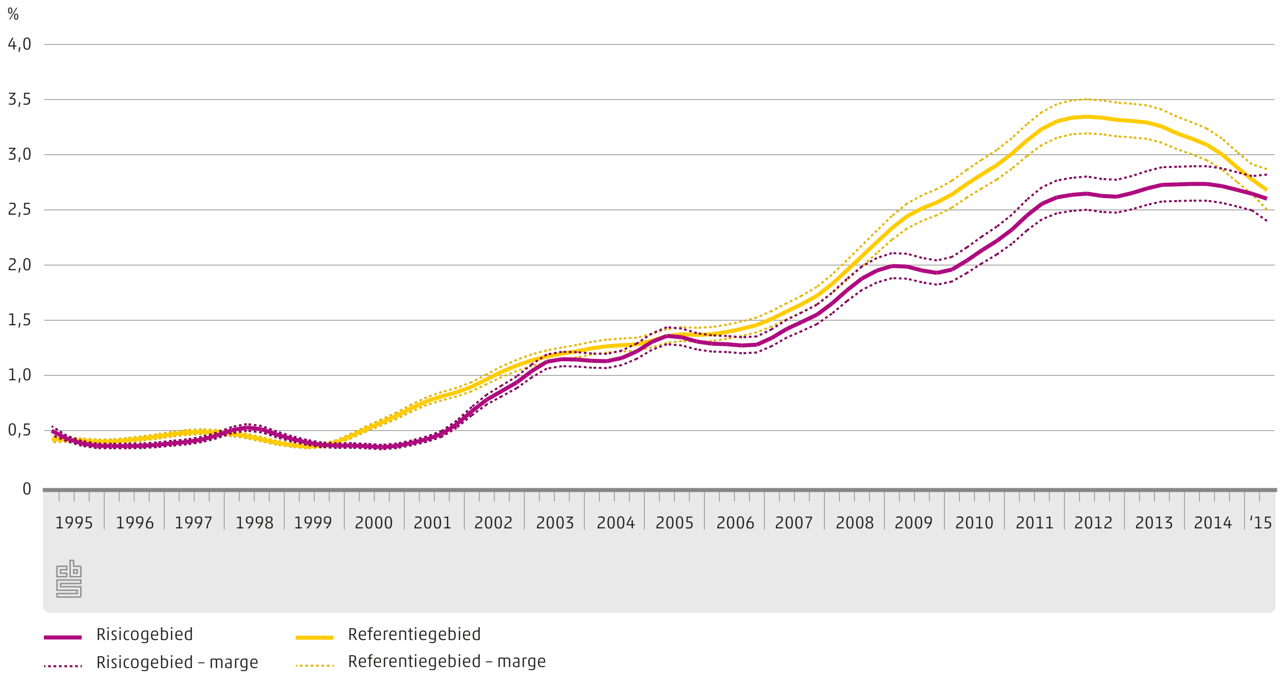
B.1a Aantal te koop staande woningen als percentage van de woningvoorraad, totaal



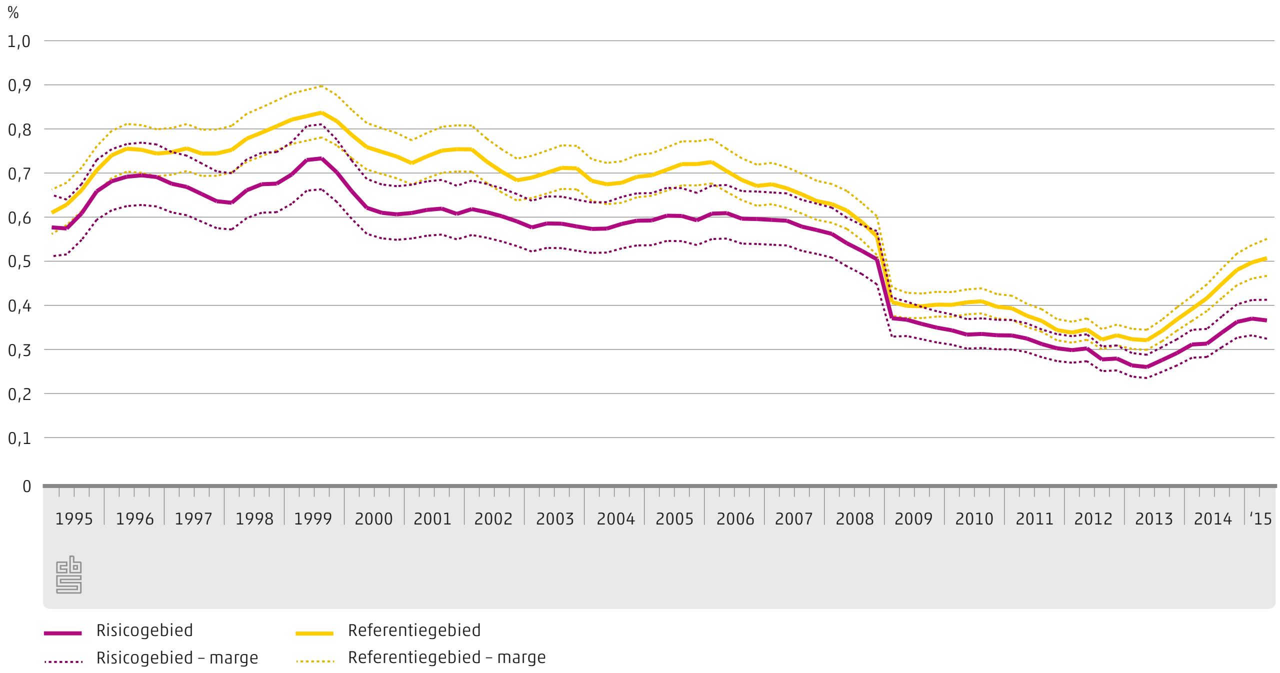
B.1b Aantal te koop staande woningen als percentage van de woningvoorraad, gebieden met krimp



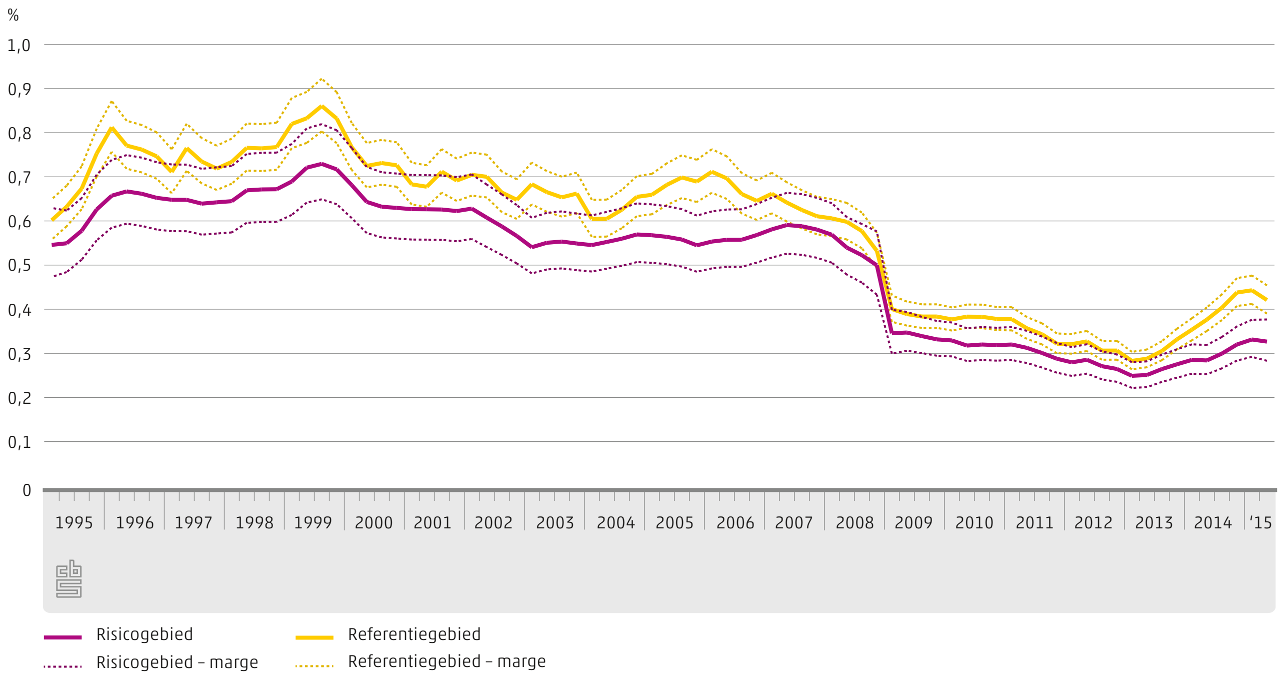
B.1c Aantal te koop staande woningen als percentage van de woningvoorraad, gebieden zonder krimp



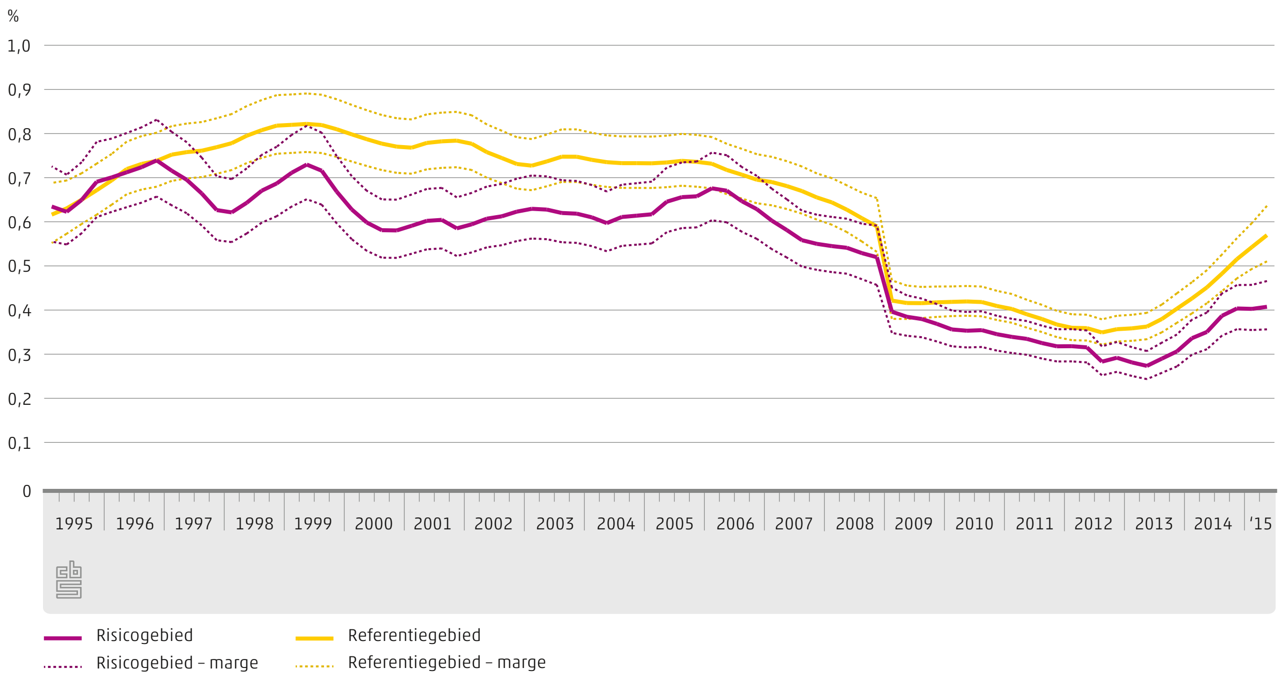
B.2a Aantal verkochte woningen als percentage van de woningvoorraad, totaal



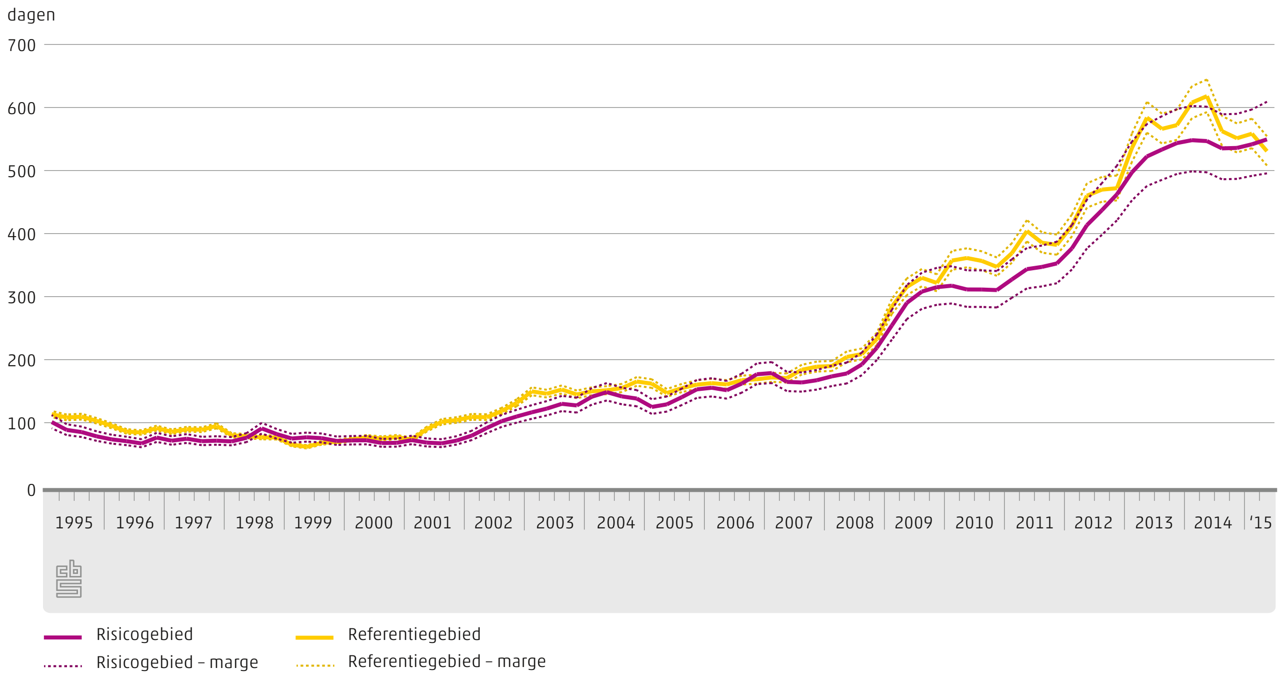
B.2b Aantal verkochte woningen als percentage van de woningvoorraad, gebieden met krimp



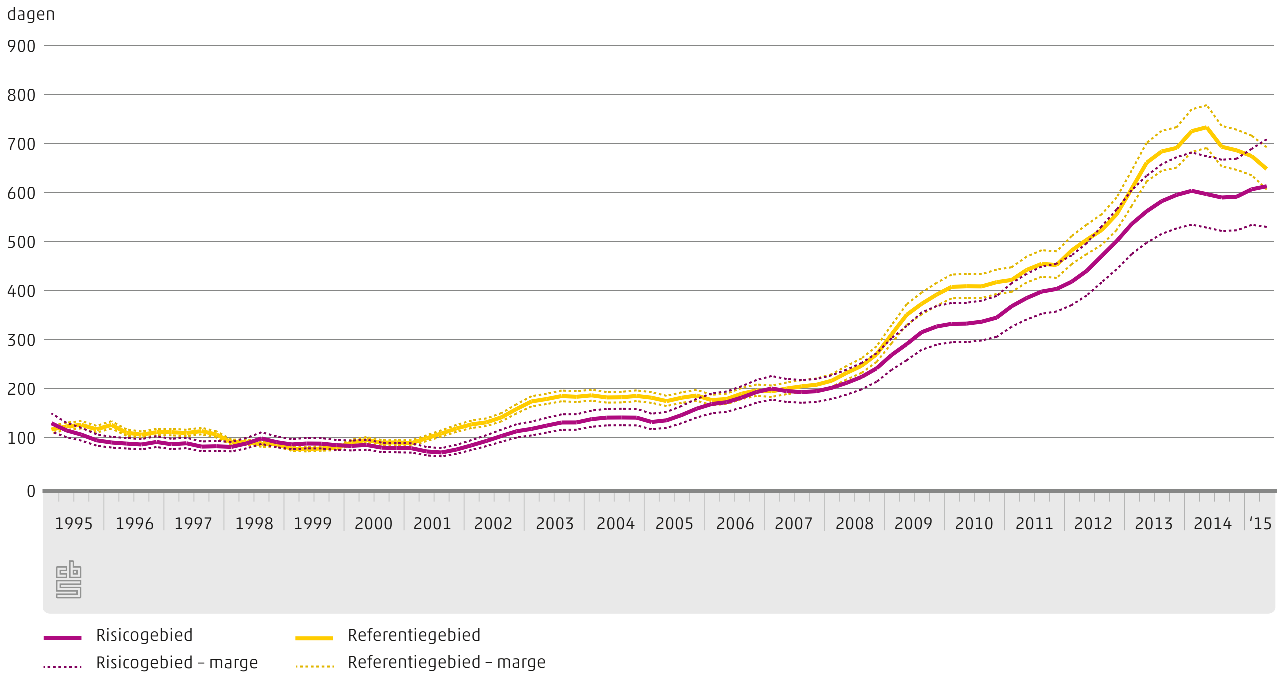
B.2c Aantal verkochte woningen als percentage van de woningvoorraad, gebieden zonder krimp



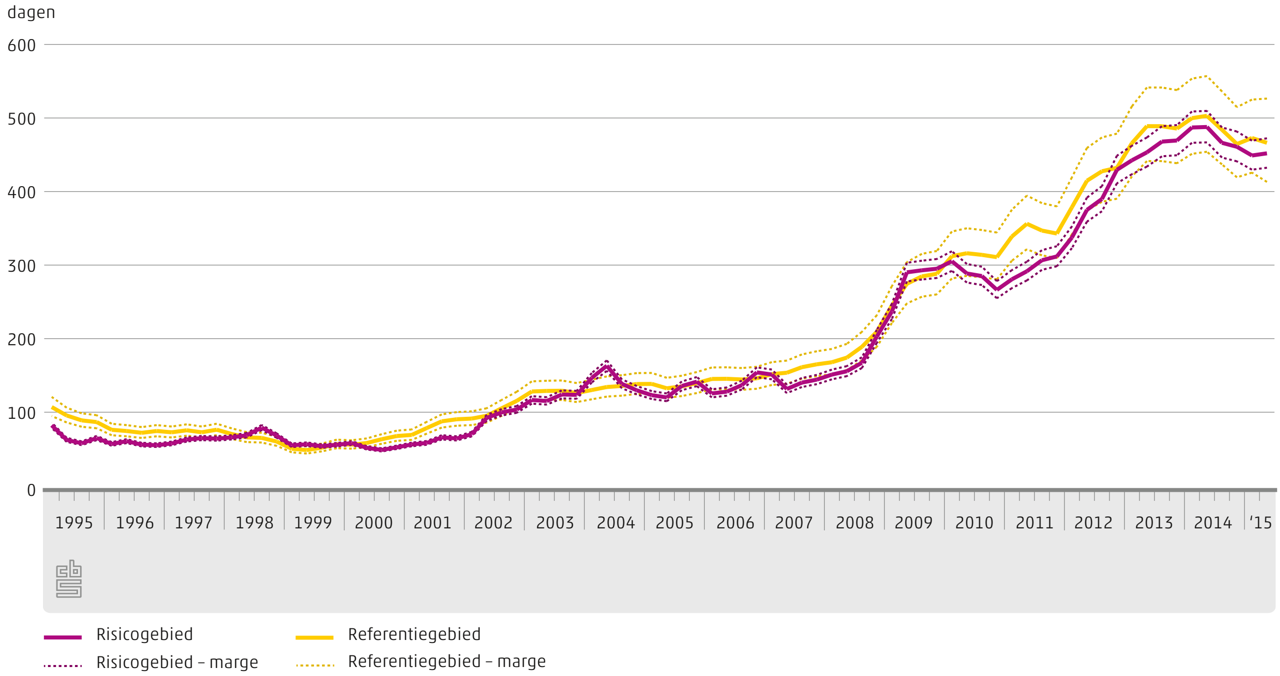
B.3a Mediane te-koopduur, totaal



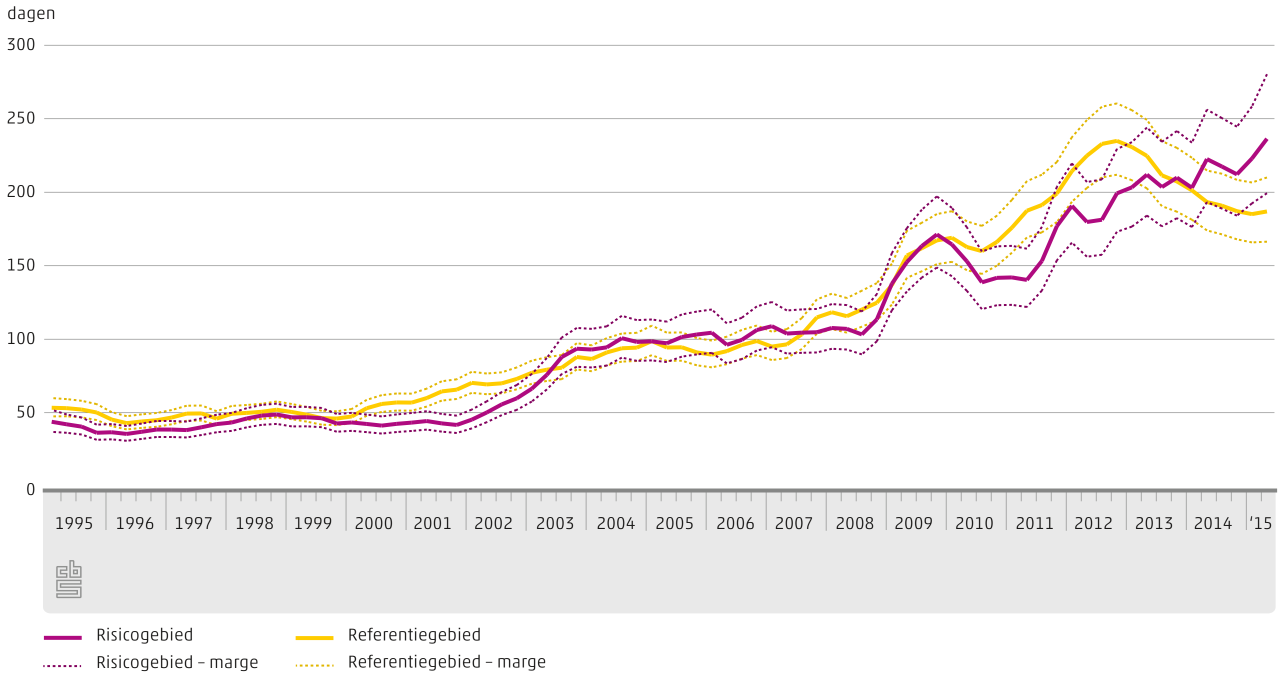
B.3b Mediane te-koopduur, gebieden met krimp



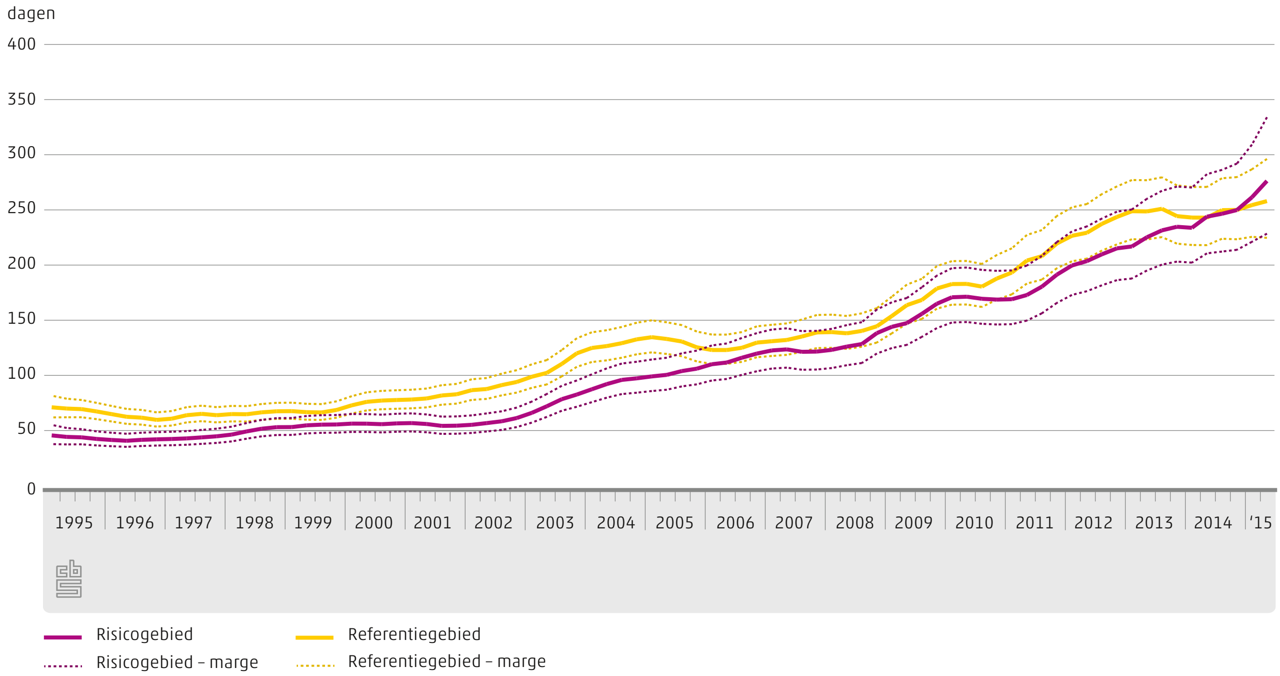
B.3c Mediane te-koopduur, gebieden zonder krimp



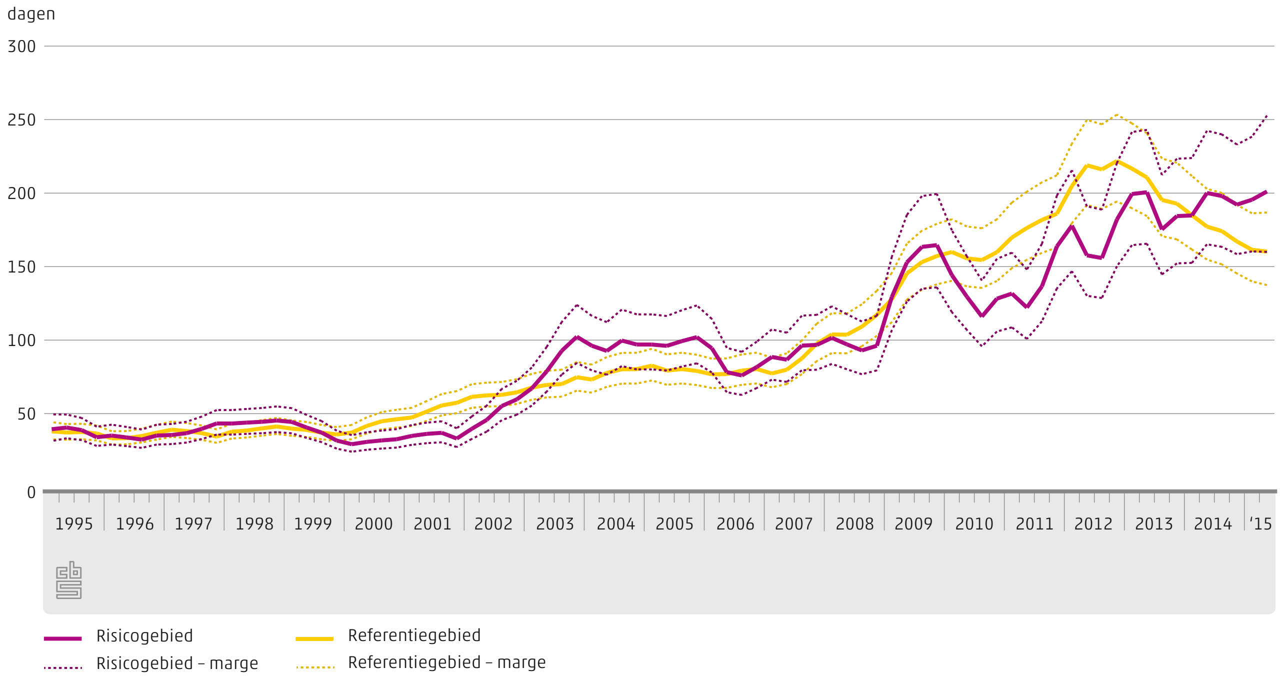
B.4a Mediane verkoopduur, totaal



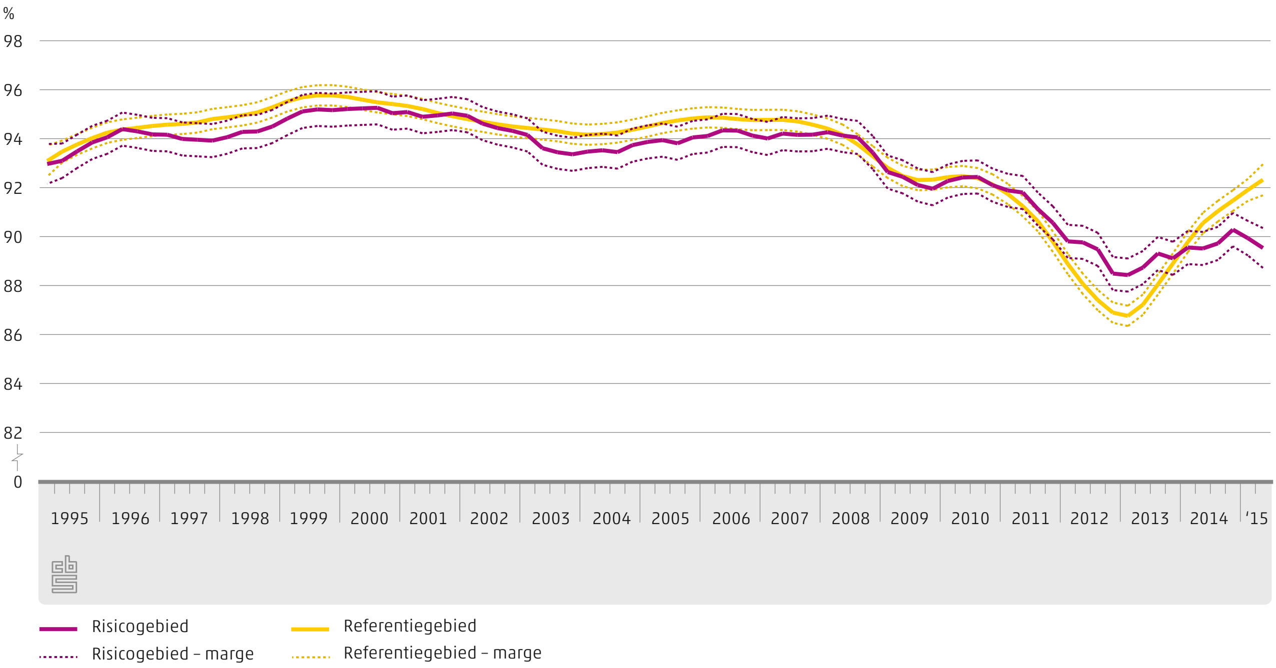
B.4b Mediane verkoopduur, gebieden met krimp



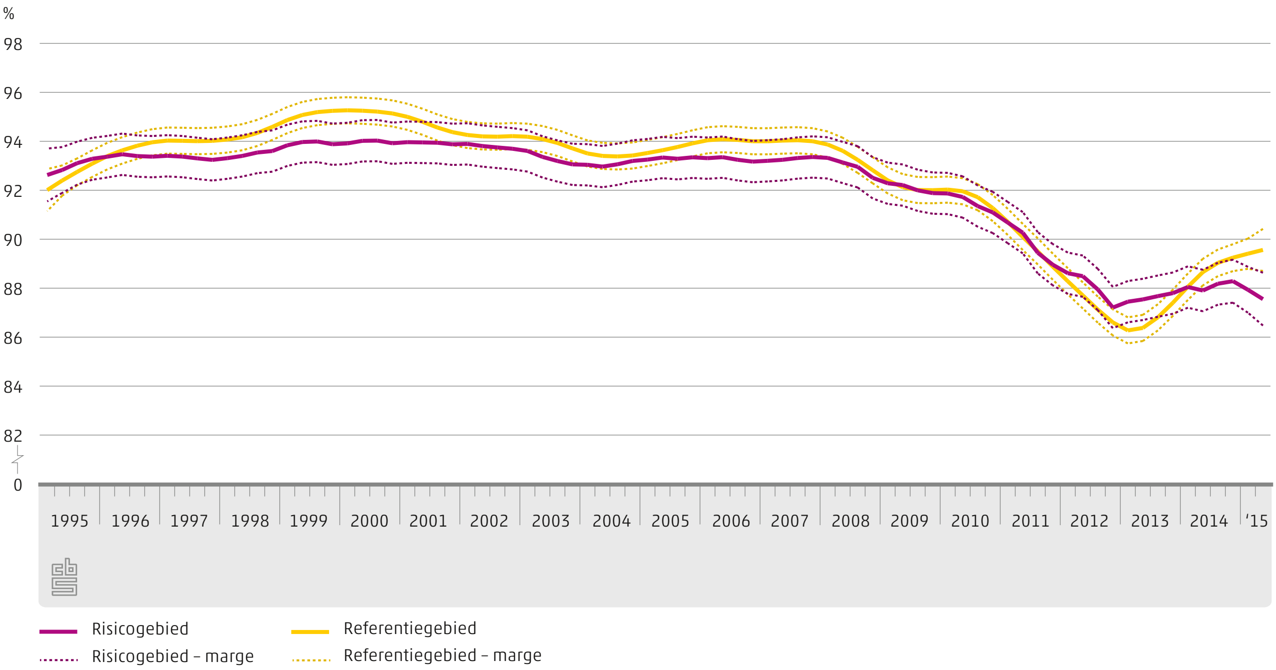
B.4c Mediane verkoopduur, gebieden zonder krimp



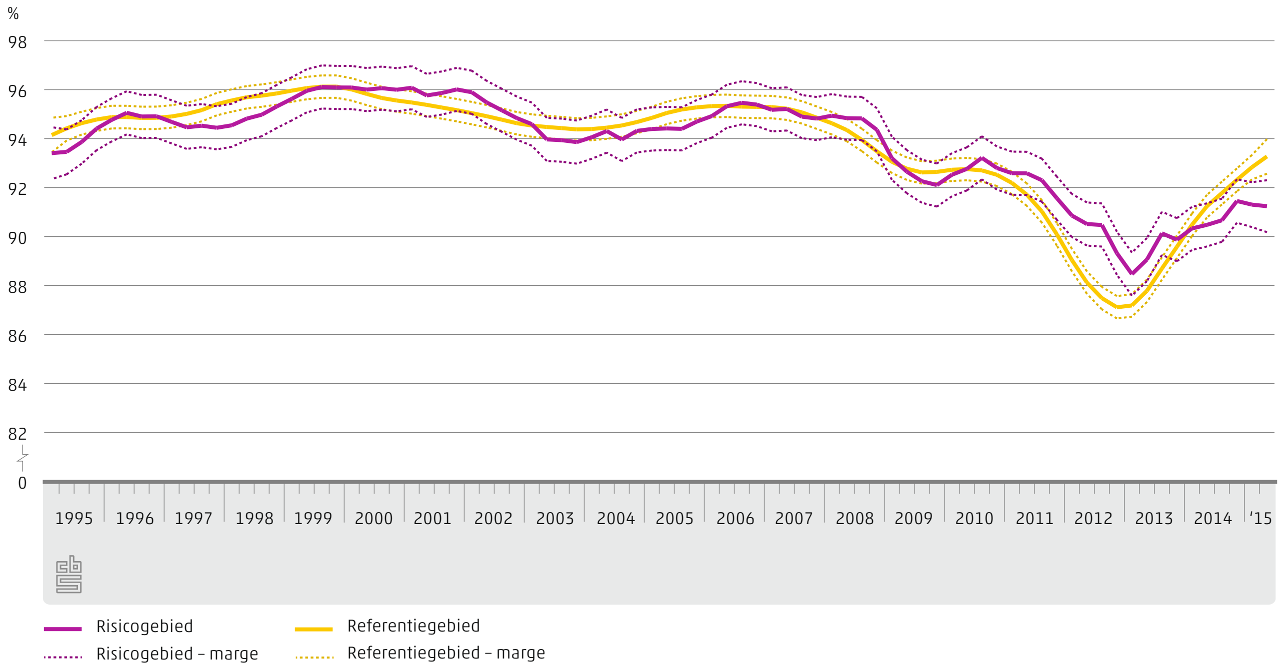
B.5a Mediane prijsverhouding, totaal



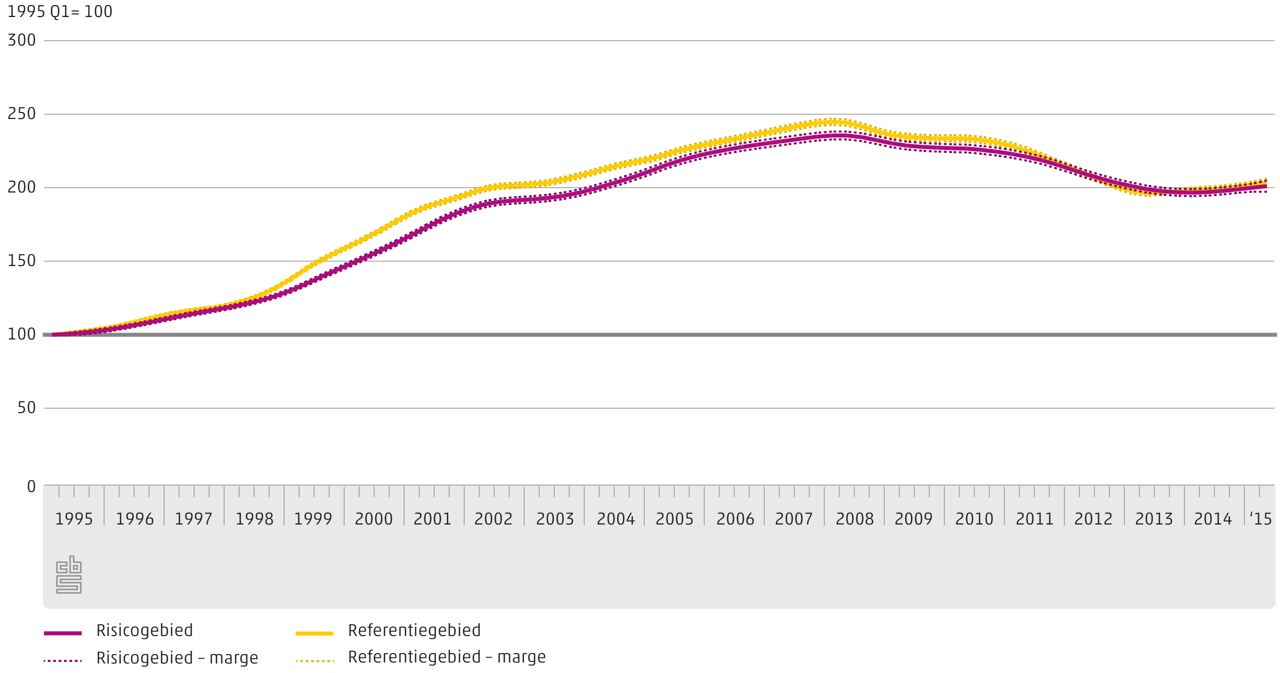
B.5b Mediane prijsverhouding, gebieden met krimp



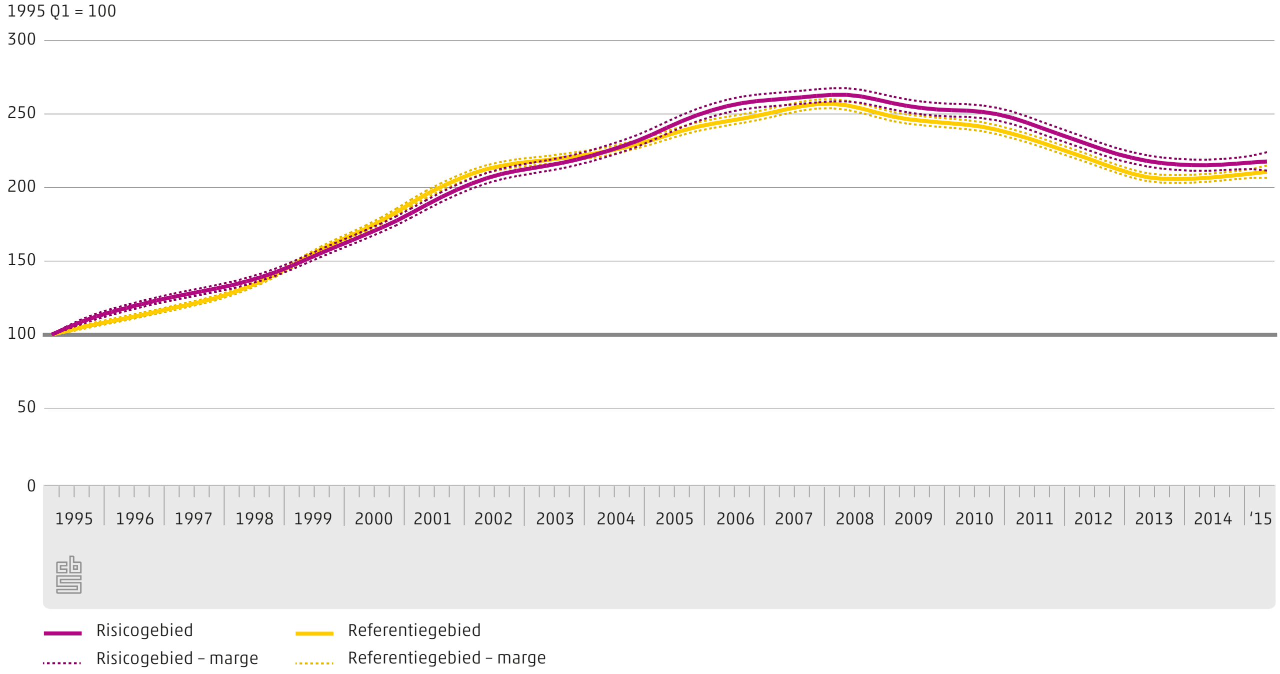
B.5c Mediane prijsverhouding, gebieden zonder krimp



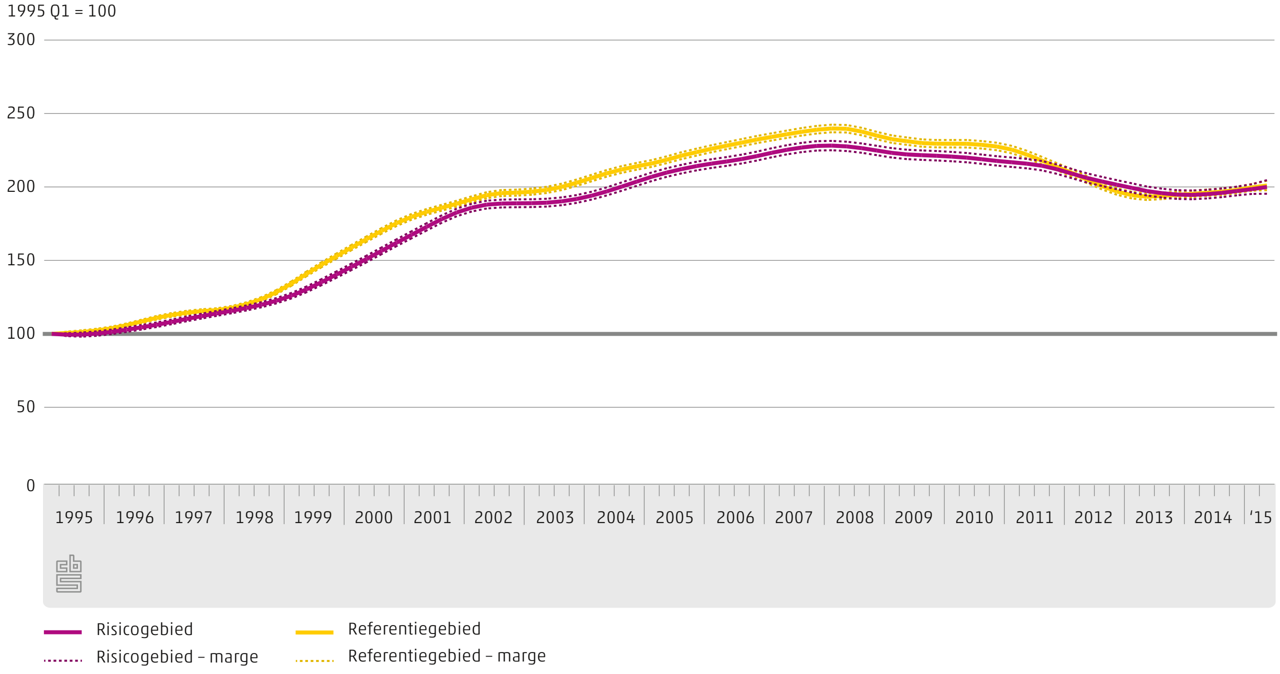
B.6a Prijsindex kenmerkenmodel, totaal



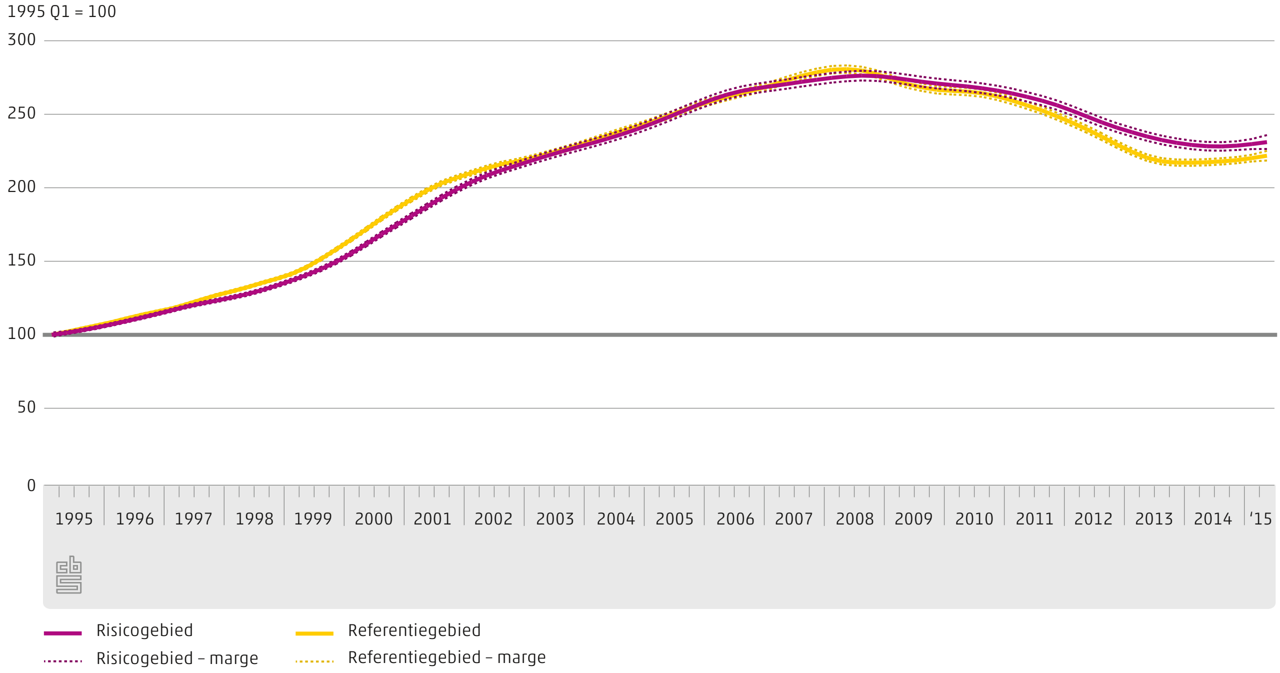
B.6b Prijsindex kenmerkenmodel, gebieden met krimp



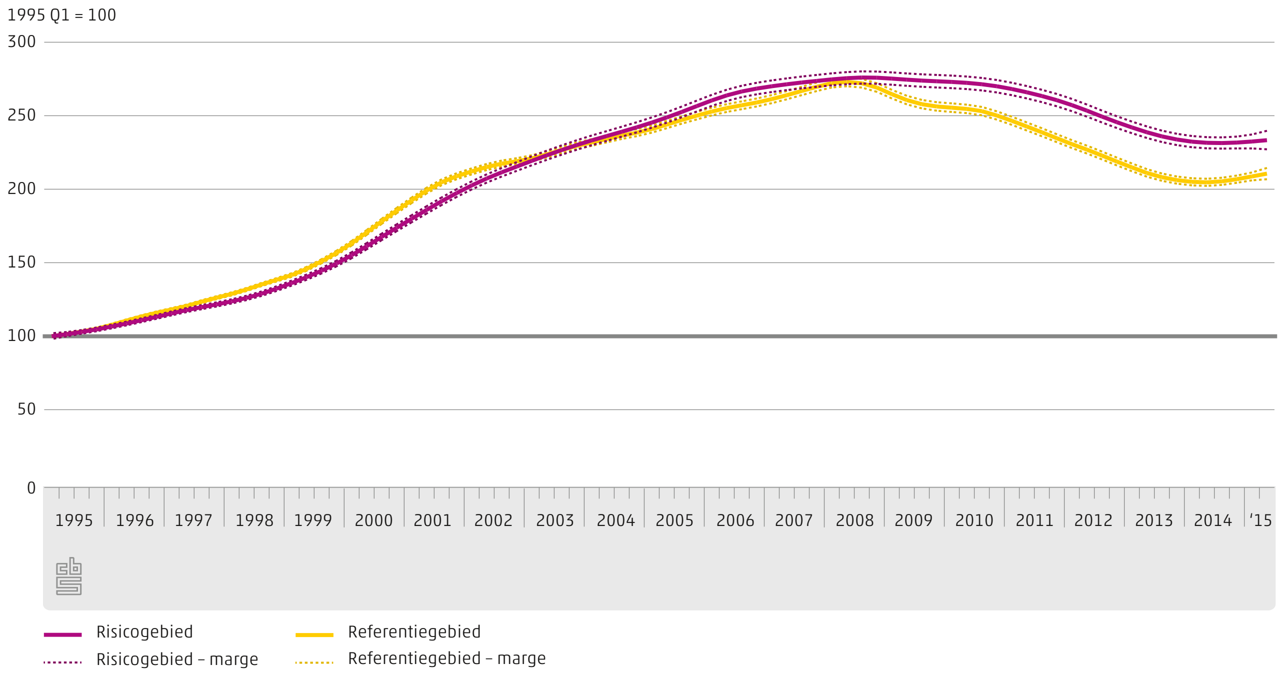
B.6c Prijsindex kenmerkenmodel, gebieden zonder krimp



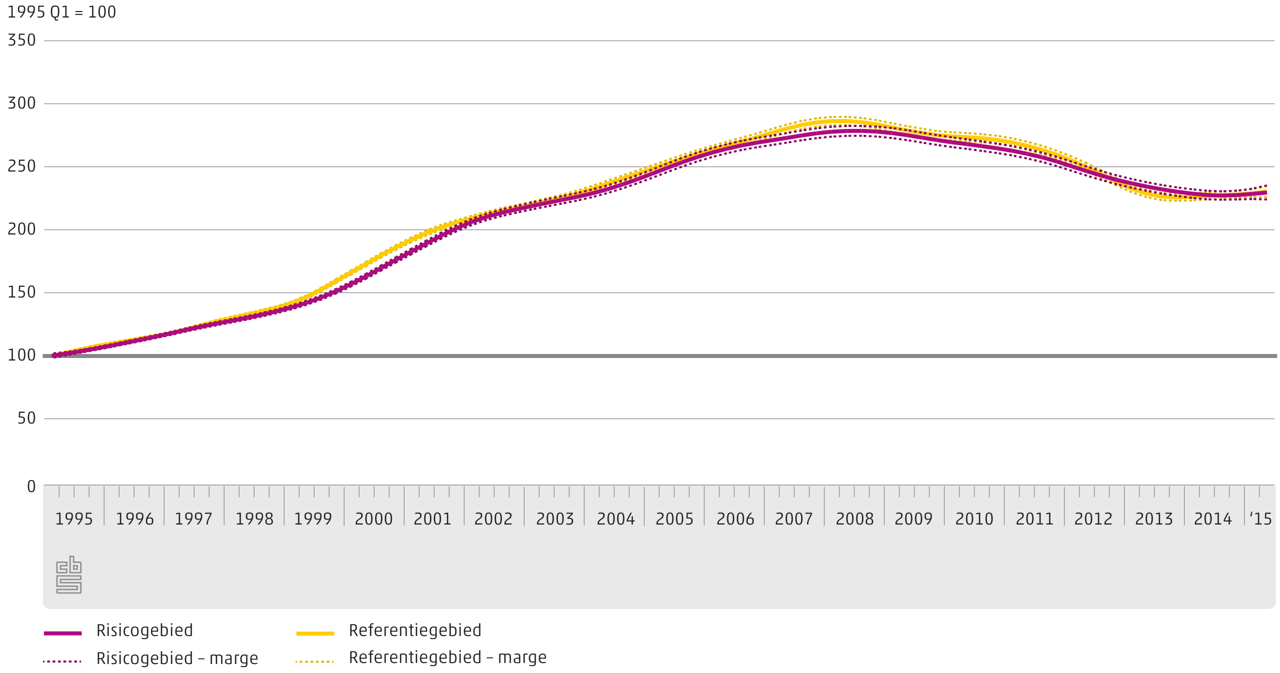
B.7a Prijsindex SPAR-model, totaal



B.7b Prijsindex SPAR-model, gebieden met krimp



B.7c Prijsindex SPAR-model, gebieden zonder krimp

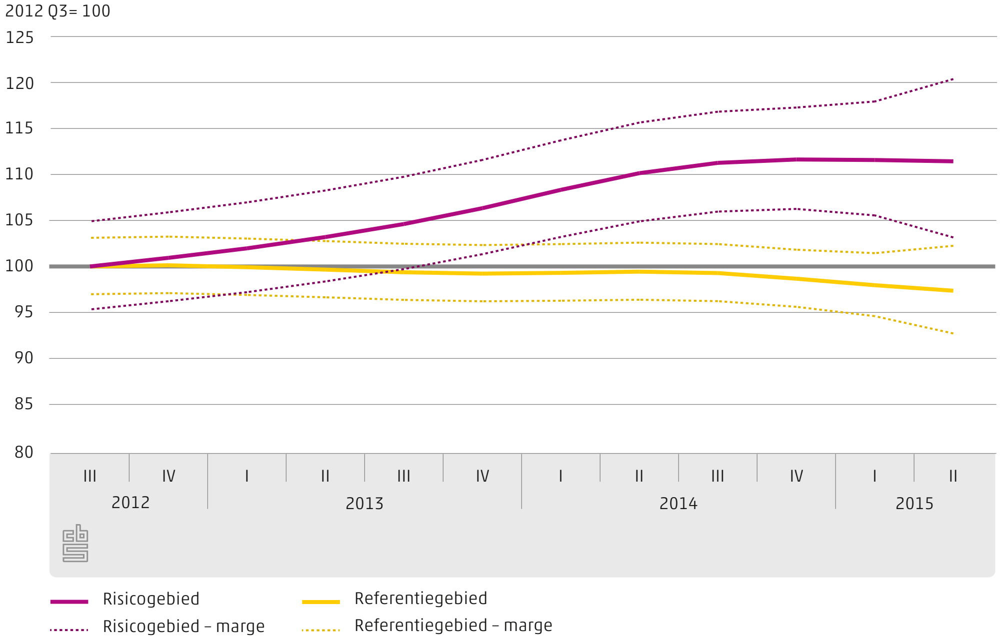


Bijlage C. Ontwikkelingen in gebieden met en zonder krimp vanaf het 3e kwartaal van 2012

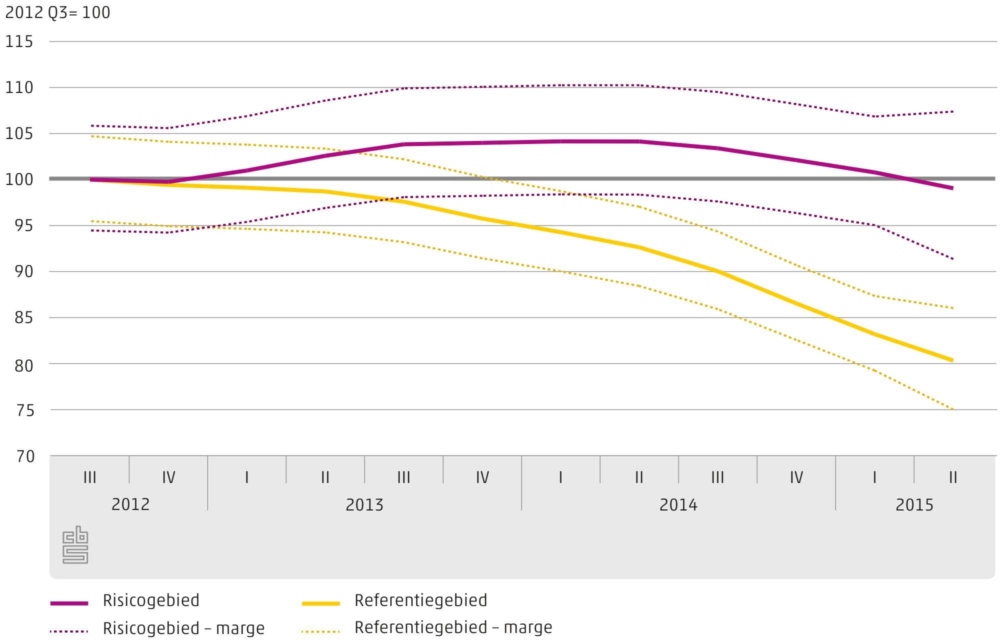
Deze bijlage bevat voor alle indicatoren en prijsindices de ontwikkelingen in de gebieden met en zonder krimp vanaf het derde kwartaal van 2012. Evenals in hoofdstuk 3 en 4, zijn de trendlijnen herschaald. Dat wil zeggen dat voor elk gebied de waarde van de indicator in het derde kwartaal van 2012 op 100 is gesteld.

Voor het SPAR-model zijn in deze bijlage ook de ontwikkelingen in het totale risicogebied en het totale referentiegebied opgenomen.

C.1a Aantal te koop staande woningen als percentage van de woningvoorraad, gebieden met krimp



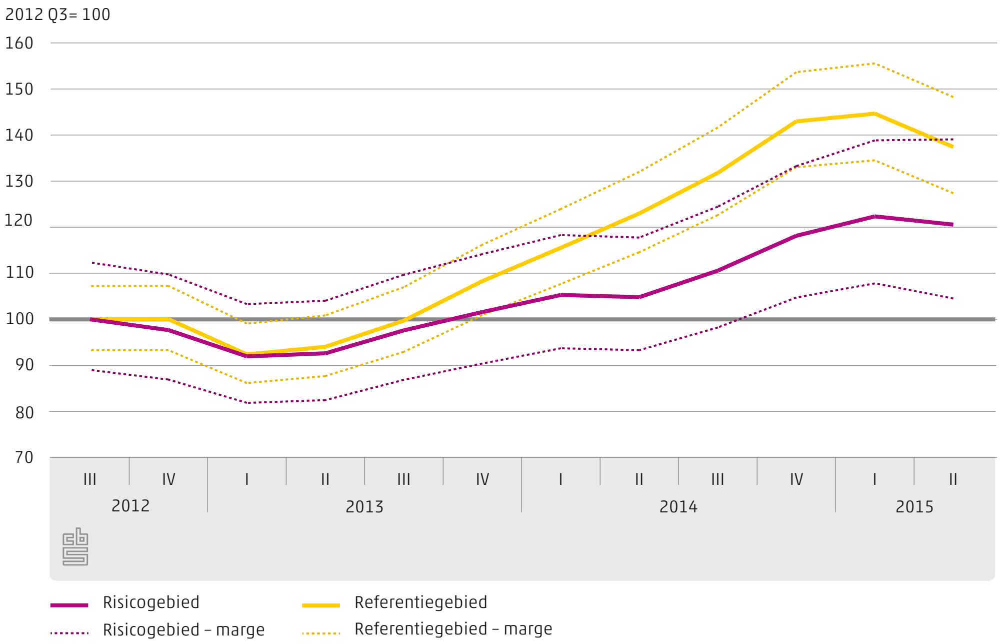
C.1b Aantal te koop staande woningen als percentage van de woningvoorraad, gebieden zonder krimp



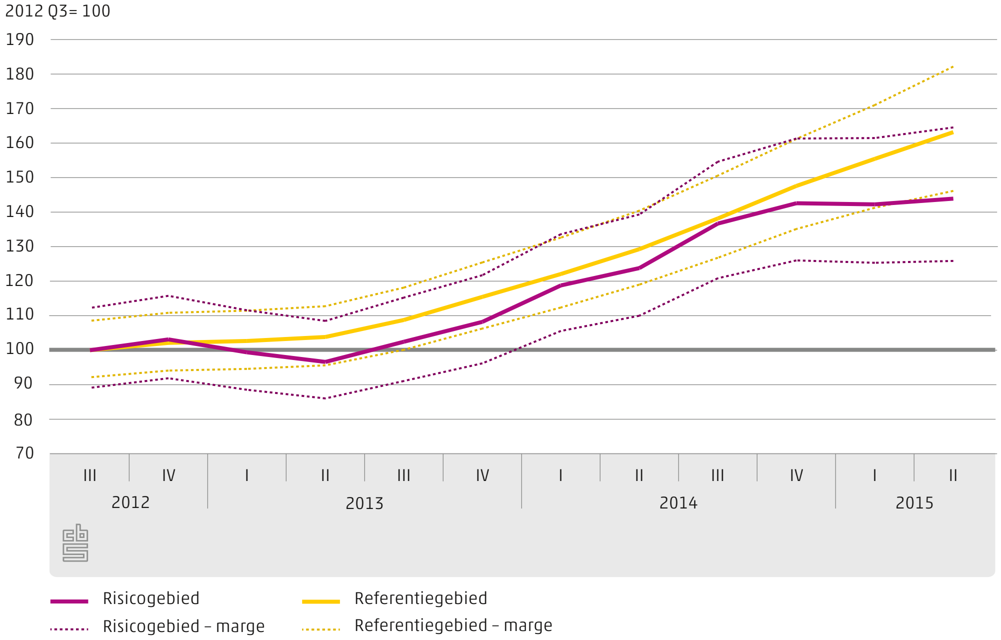
C.1c Ontwikkeling van het aantal te koop staande woningen als percentage van de woningvoorraad, gebieden met en zonder krimp

	Gebieden met krimp			Gebieden zonder krimp		
	ontwikkeling	betrouwbaarheidsmarge		ontwikkeling	betrouwbaarheidsmarge	
		ondermarge	bovenmarge		ondermarge	bovenmarge
	%					
3e kwartaal 2012–2e kwartaal 2015						
risicogebied	11,4	1,8	21,0	–0,9	–11,2	9,4
referentiegebied	–2,6	–8,4	3,1	–19,7	–26,6	–12,7
2e kwartaal 2014–2e kwartaal 2015						
risicogebied	1,2	–8,3	10,7	–4,9	–12,6	2,9
referentiegebied	–2,1	–7,3	3,1	–13,3	–17,7	–8,9

C.2a Aantal verkochte woningen als percentage van de woningvoorraad, gebieden met krimp



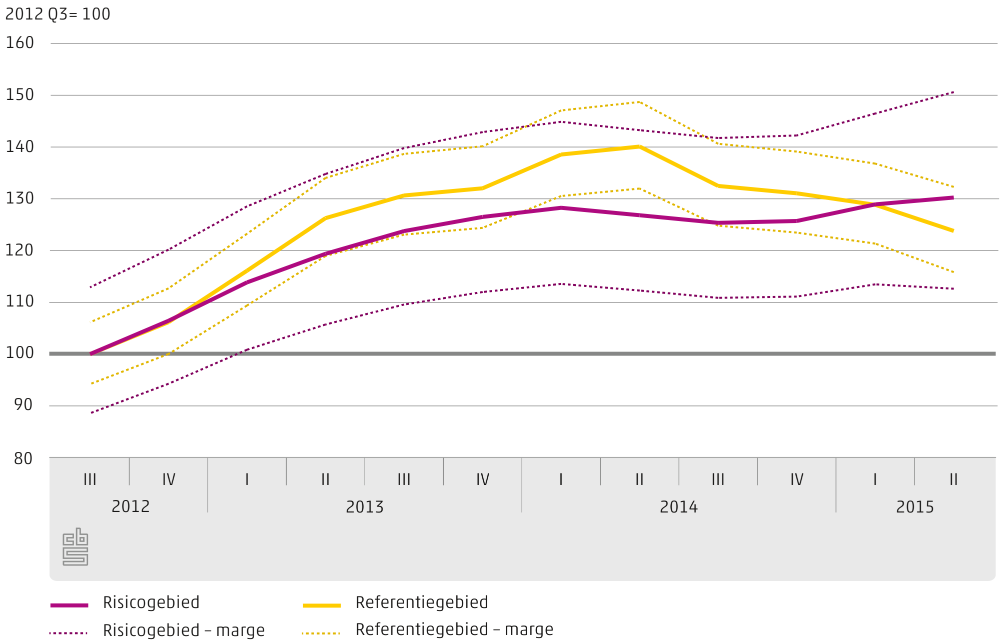
C.2b Aantal verkochte woningen als percentage van de woningvoorraad, gebieden zonder krimp



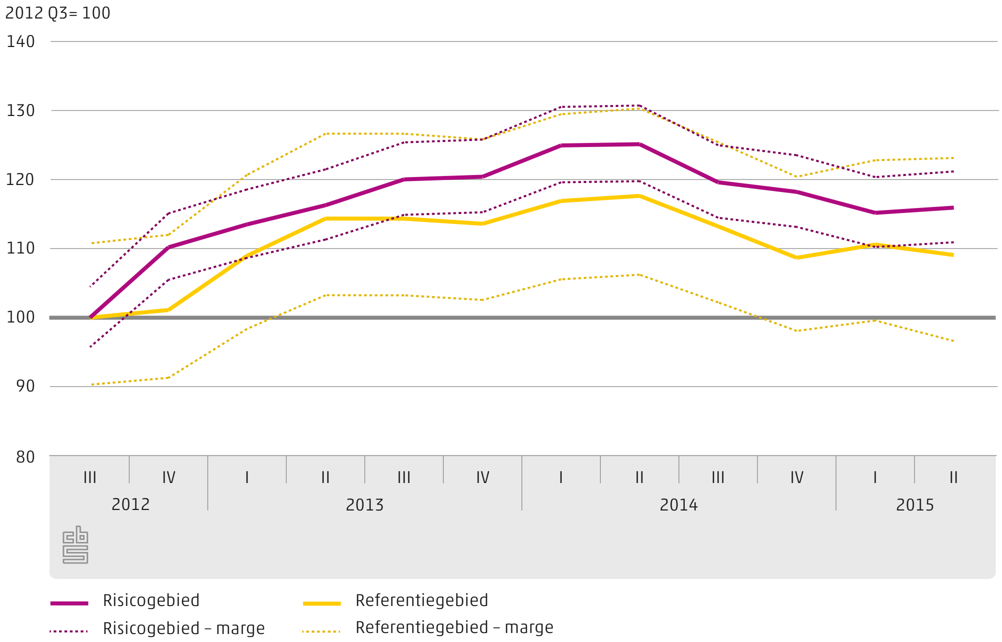
C.2c Ontwikkeling van het aantal verkochte woningen als percentage van de woningvoorraad in, gebieden met en zonder krimp

	Gebieden met krimp			Gebieden zonder krimp		
	ontwik-keling	betrouwbaarheidsmarge		ontwik-keling	betrouwbaarheidsmarge	
		onder-marge	boven-marge		onder-marge	boven-marge
	%					
3e kwartaal 2012–2e kwartaal 2015						
risicogebied	20,6	1,0	40,1	43,9	22,1	65,7
referentiegebied	37,4	23,3	51,5	63,2	41,9	84,4
2e kwartaal 2014–2e kwartaal 2015						
risicogebied	15,0	−8,0	38,0	16,3	−9,4	41,9
referentiegebied	11,7	−2,5	26,0	26,2	3,3	49,2

C.3a Mediane te-koopduur, gebieden met krimp



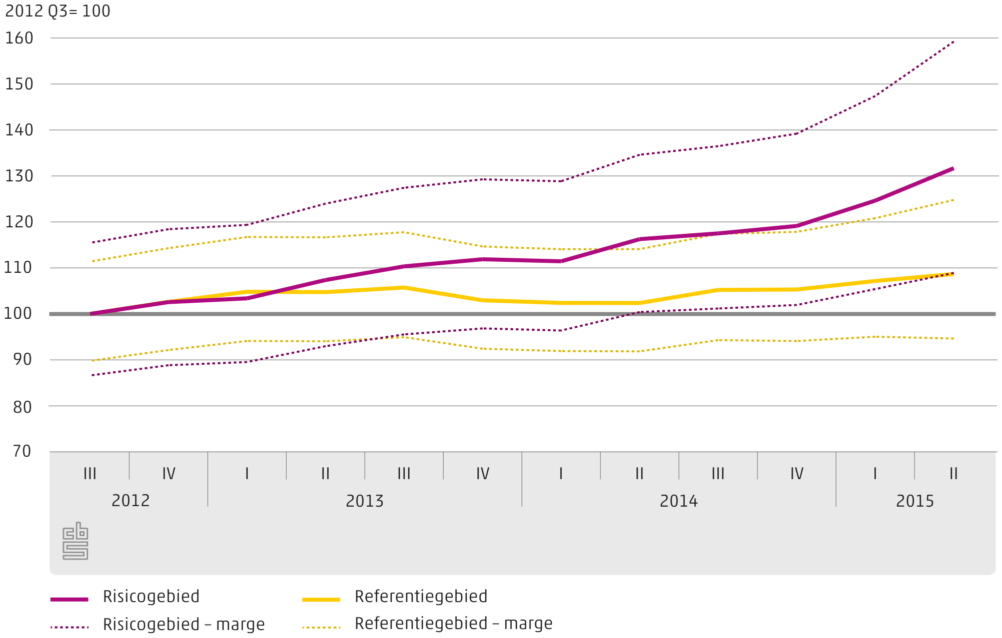
C.3b Mediane te-koopduur, gebieden zonder krimp



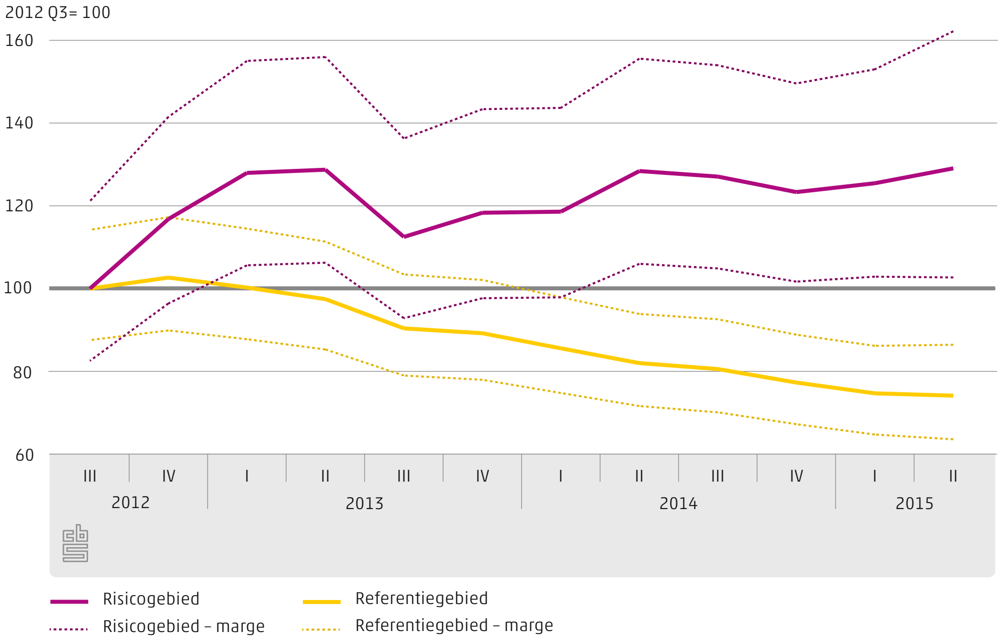
C.3c Ontwikkeling van de mediane te-koopduur, gebieden met en zonder krimp

	Gebieden met krimp			Gebieden zonder krimp		
	ontwik-keling	betrouwbaarheidsmarge		ontwik-keling	betrouwbaarheidsmarge	
		onder-marge	boven-marge		onder-marge	boven-marge
	%					
3e kwartaal 2012–2e kwartaal 2015						
risicogebied	30,2	6,6	53,9	15,9	9,3	22,5
referentiegebied	23,8	14,8	32,8	9,1	–8,4	26,6
2e kwartaal 2014–2e kwartaal 2015						
risicogebied	2,7	–22,5	27,9	–7,3	–15,7	1,0
referentiegebied	–11,6	–23,3	0,0	–7,3	–17,8	3,2

C.4a Mediane verkoopduur, gebieden met krimp



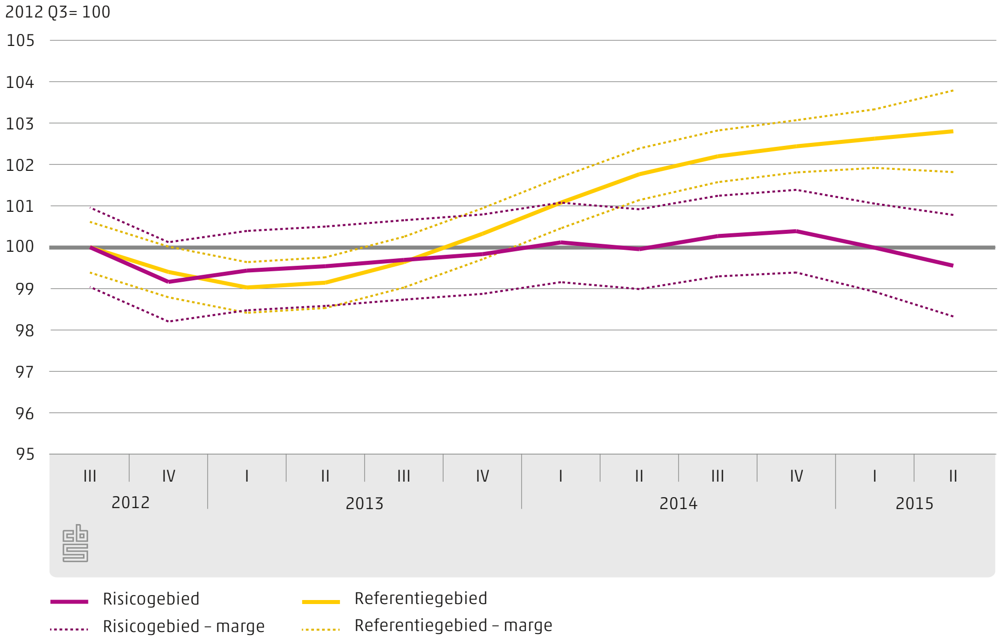
C.4b Mediane verkoopduur, gebieden zonder krimp



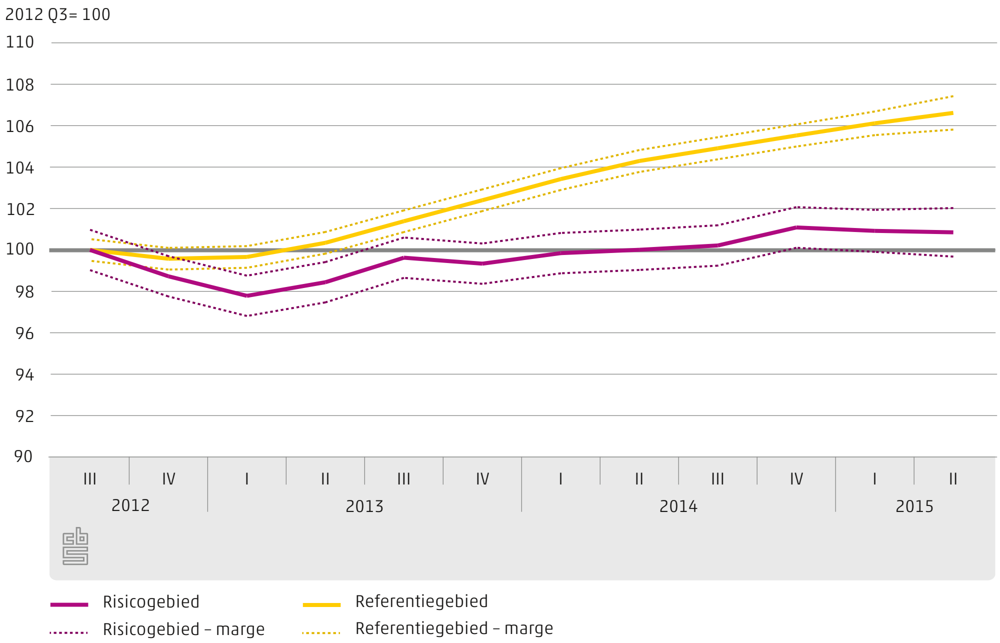
C.4c Ontwikkeling van de mediane verkoopduur, gebieden met en zonder krimp

	Gebieden met krimp			Gebieden zonder krimp		
	ontwikkeling	betrouwbaarheidsmarge		ontwikkeling	betrouwbaarheidsmarge	
		ondermarge	bovenmarge		ondermarge	bovenmarge
	%					
3e kwartaal 2012–2e kwartaal 2015						
risicogebied	31,7	2,8	60,5	29,1	–8,8	66,9
referentiegebied	8,7	–8,2	25,6	–25,9	–43,3	–8,4
2e kwartaal 2014–2e kwartaal 2015						
risicogebied	13,3	–14,3	40,8	0,5	–33,3	34,3
referentiegebied	6,2	–10,6	22,9	–9,6	–25,9	6,7

C.5a Mediane prijsverhouding, gebieden met krimp



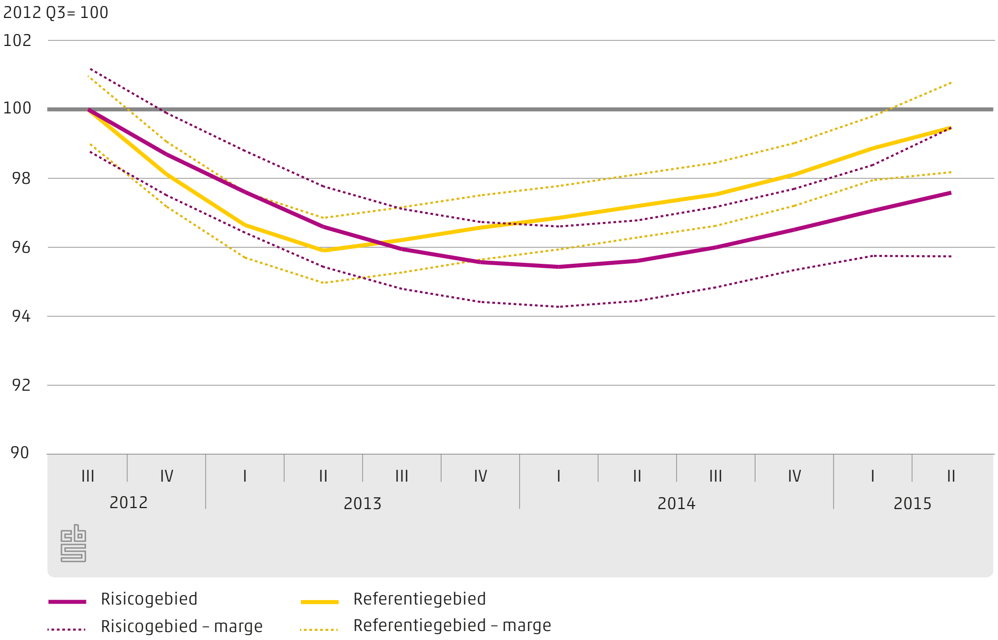
C.5b Mediane prijsverhouding, gebieden zonder krimp



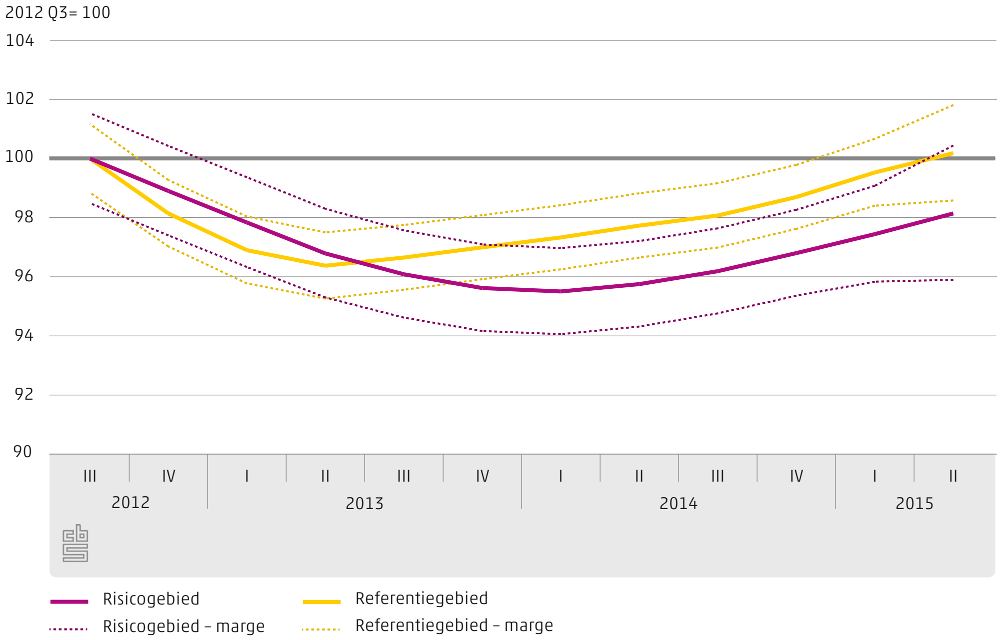
C.5c Ontwikkeling van de mediane prijsverhouding in, gebieden met en zonder krimp

	Gebieden met krimp			Gebieden zonder krimp		
	ontwik-keling	betrouwbaarheidsmarge		ontwik-keling	betrouwbaarheidsmarge	
		onder-marge	boven-marge		onder-marge	boven-marge
	%					
3e kwartaal 2012–2e kwartaal 2015						
risicogebied	−0,4	−1,9	1,0	0,8	−0,8	2,4
referentiegebied	2,8	1,7	3,9	6,6	5,7	7,6
2e kwartaal 2014–2e kwartaal 2015						
risicogebied	−0,4	−1,8	1,0	0,8	−0,7	2,4
referentiegebied	1,0	−0,2	2,2	2,2	1,3	3,2

C.6a Prijsindex kenmerkenmodel, gebieden met krimp



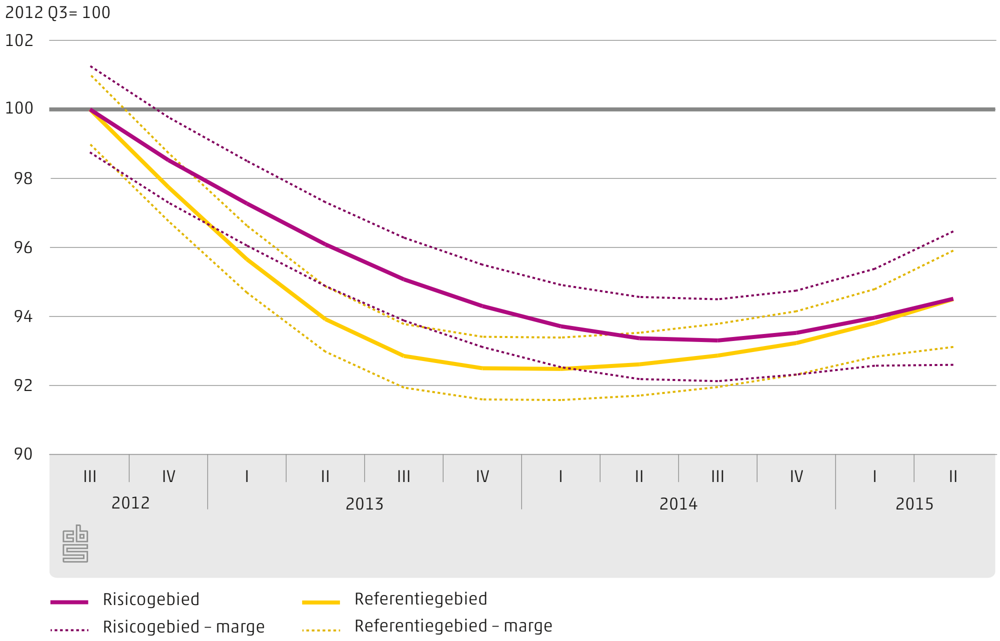
C.6b Prijsindex kenmerkenmodel, gebieden zonder krimp



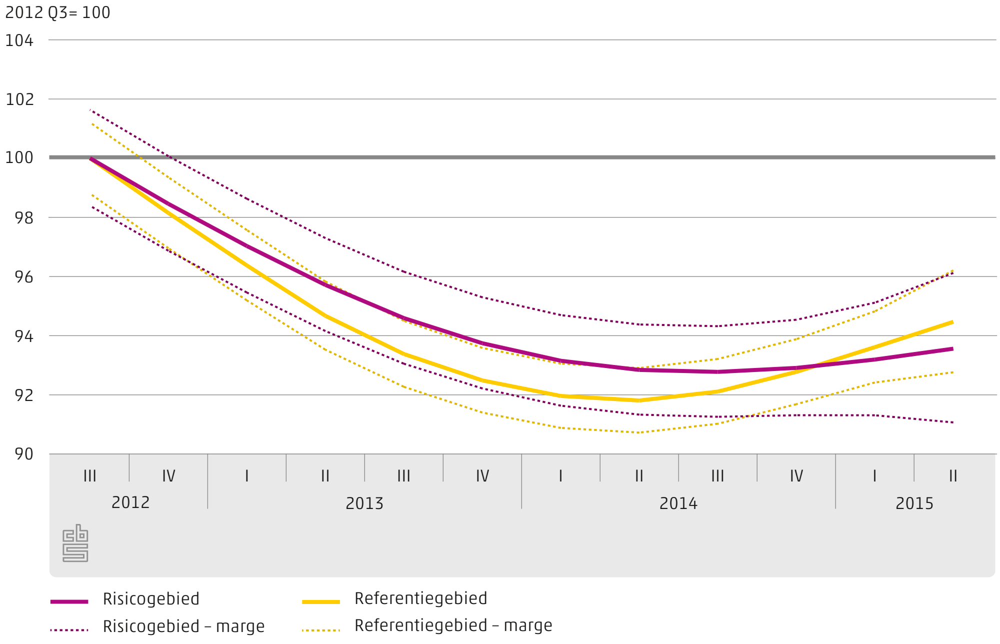
C.6c Prijsontwikkeling kenmerkenmodel, gebieden met en zonder krimp

	Gebieden met krimp			Gebieden zonder krimp		
	ontwik-keling	betrouwbaarheidsmarge		ontwik-keling	betrouwbaarheidsmarge	
		onder-marge	boven-marge		onder-marge	boven-marge
	%					
3e kwartaal 2012–2e kwartaal 2015						
risicogebied	–3,7	–6,5	–0,9	–1,9	–4,4	0,7
referentiegebied	–2,6	–4,9	–0,2	0,2	–1,7	2,1
2e kwartaal 2014–2e kwartaal 2015						
risicogebied	1,2	–2,1	4,5	2,5	–0,2	5,2
referentiegebied	2,0	–0,3	4,3	2,5	0,6	4,5

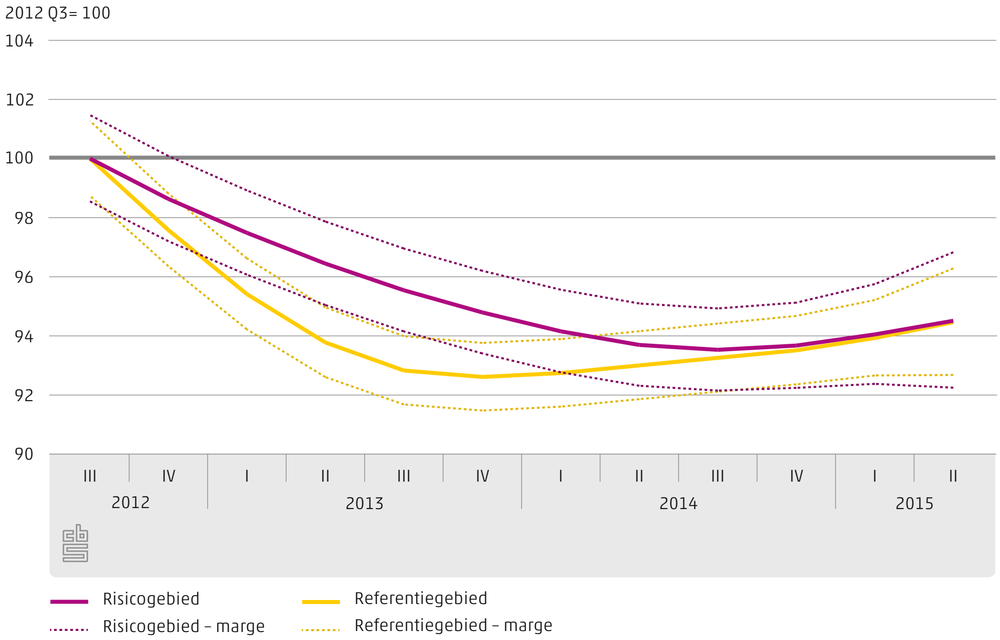
C.7a Prijsindex SPAR-model, totaal



C.7b Prijsindex SPAR-model, gebieden met krimp



C.7c Prijsindex SPAR-model, gebieden zonder krimp



C.7d Prijsontwikkeling SPAR-model

	Totaal			Gebieden met krimp			Gebieden zonder krimp		
	ontwik-keling	betrouwbaarheidsmarge		ontwik-keling	betrouwbaarheidsmarge		ontwik-keling	betrouwbaarheidsmarge	
		onder-marge	boven-marge		onder-marge	boven-marge		onder-marge	boven-marge
	%								
3e kwartaal 2012–2e kwartaal 2015									
risicogebied	–5,5	–7,7	–3,3	–6,4	–9,7	–3,1	–5,5	–8,0	–3,0
referentiegebied	–5,5	–7,3	–3,7	–5,5	–7,7	–3,4	–5,5	–7,9	–3,1
2e kwartaal 2014–2e kwartaal 2015									
risicogebied	1,2	–1,3	3,7	0,8	–2,3	3,8	0,9	–2,1	3,8
referentiegebied	2,0	0,4	3,7	2,9	0,9	4,9	1,6	–0,7	3,8

Begrippen

Aardbevingsgebied:	zie risicogebied.
Betrouwbaarheidsinterval:	interval waarbinnen een waarde met een bepaalde mate van zekerheid (in dit onderzoek 95% zekerheid) ligt.
Bovenmarge:	bovengrens van het gebied waarin verwacht wordt dat de werkelijke waarde ligt.
Kenmerkenmodel:	statistisch model dat woningprijzen corrigeert voor woningkenmerken.
Krimpgemeente:	gemeente met een substantiële en structurele daling van de bevolking. De officiële indeling per 29 juni 2015 is hier te vinden: https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2015/06/29/indeling-gemeenten-krimpregio-s-en-anticipeerregio-s.
Mediaan:	middelste waarde in een reeks getallen die gerangschikt zijn naar grootte.
Ondermarge:	ondergrens van het gebied waarin verwacht wordt dat de werkelijke waarde ligt.
Onderzoeksgebied:	het risicogebied en het referentiegebied tezamen.
Prijsverhouding:	de verkoopprijs van een verkochte woning als percentage van de vraagprijs.
Risicogebied:	de Nederlandse gemeenten rondom het Groningenveld waar tot en met het tweede kwartaal van 2015 meer dan vijf procent van de woningen schade heeft opgelopen als gevolg van een aardbeving, zoals vastgesteld door het Centrum Veilig Wonen.
Referentiegebied:	de Nederlandse gemeenten die het dichtst bij het risicogebied liggen en die in sociaaleconomisch en demografisch opzicht vergelijkbaar zijn met de gemeenten in het risicogebied.
Significant:	de kans dat een verschil op toeval berust is onwaarschijnlijk (in dit onderzoek kleiner dan 5%).
Te-koop duur:	aantal dagen dat een te koop staande woning al te koop staat.
Verkoopduur:	aantal dagen dat een verkochte woning te koop heeft gestaan.
Woningvoorraad:	alle verblijfsobjecten in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) met minimaal een woonfunctie en eventueel één of meer andere gebruiksfuncties.

Afkortingen

BAG:	Basisregistratie Adressen en Gebouwen
CBS:	Centraal Bureau voor de Statistiek
CVW:	Centrum Veilig Wonen
NVM:	Nederlandse Vereniging voor Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen
SPAR:	Sale Price Appraisal Ratio
WOZ:	Waardering Onroerende Zaken

Medewerkers

Auteurs

Hanneke Posthumus
Marian Driessen
Leo Enthoven
Pim Ouwehand
Britt Peeters
Frank Pijpers

Redactie

Simon Bruyning

Begeleidingscommissie

Bart Bakker
Egon Dietz
Menno Pover
Ilanah Schriki

Met medewerking van

Gelske van Daalen, Lian Engelen, Jan de Haan, Remco Kaashoek, Karine Tanis, Esther de Heij-Vieveen, Herbert van Willenswaard